

TARTU ÜLIKOOL
ÕIGUSTEADUSKOND
Eraõiguse osakond

Inge Undrits

SISENÕUDJATE ÕIGUSED SUNDÄITMISEGA ÜHINEMISEL

Magistritöö

Juhendaja
Mari Schihalejev, *PhD*

Tartu
2021

Sisukord

SISSEJUHATUS.....	3
1. KINNISASJALE SISSENÕUDE PÖÖRAMINE TÄITEMENETLUSES.....	9
1.1. Kinnisasjale sissenõude pööramise olemus.....	9
1.1.1. Kinnisasja käsutamise keelumärge kui kinnisasja arestimine	12
1.1.2. Kinnisasja arestimise kehtivus ja eesmärk	18
1.2. Sissenõudjate paljusus kinnisasjale sissenõude pööramisel.....	21
2. SUNDTÄITMISEGA ÜHINEMINE TÄITEMENETLUSES	27
2.1. Sundtäitmisega ühinemise olemus	27
2.2. Sundtäitmisega ühinemise formaalsed eeldused ja kohtutäituri diskretsiooniõigus ühinemise avalduse lahendamisel	33
2.3. Sundtäitmisega ühinemise järjekord	43
2.4. Sissenõudjate menetlusõigused ühinetud täitemenetluses	48
3. KORTERIÜHISTU ÜHINEMINE TÄITEMENETLUSEGA.....	58
3.1. Korterühistu pandiõiguse olemus.....	58
3.2. Korterühistu pandiõigus täitemenetluses	61
KOKKUVÕTE.....	66
THE RIGHTS OF THE PARTIES SEEKING ENFORCEMENT WHEN JOINING IN COMPULSORY ENFORCEMENT	73
Kasutatud kirjandus.....	81
Kasutatud muud allikad.....	82
Kasutatud Eesti õigusaktid	83
Kasutatud välismaa õigusaktid.....	84
Kasutatud kohtupraktika	84

SISSEJUHATUS

Täitemenetlus on oma olemuselt sunnimenetlus, kus erinevate täitetoimingute läbiviimisel on tihe puutumus võlgniku põhiõigustega. Võlgniku poolelt vaadatuna kujutab täitemenetluses toimuv sundmüük endast põhiseaduse¹ (edaspidi PS) §-s 32 sätestatud eraomandi puutumatus kui põhiõiguse riivet, samas kui sissenõudja poolt vaadatuna on sundmüük riigipoolne garantii eraomandi puutumatus kui põhiõiguse teostamiseks.² Ei ole kahtlust, et isiku kinnisvarale sissenõude pööramise käigus, mille raames on võimalik ka sundtäitmisega ühinemine, riivatakse omandi puutumatus. Sageli on täitemenetluses realiseeritav kinnisasi ka võlgniku eluasemeks, mistõttu täitetoimingud riivavad ka PS §-st 33 tulenevat kodu puutumatus.

Riigikohus on selgitanud, et PS §-st 10 tuleneb õiguskindluse printsiip, mis peab looma kindluse kehtiva õigusliku olukorra suhtes. Õiguskindlus tähendab nii selgust kehtivate õigusnormide sisu kui ka kehtestatud normide püsijäämise suhtes ehk kannab endas õigusselguse ja õiguspärase ootuse põhimõtteid. Õigusselguse põhimõtte kohaselt peab isikul olema võimalik piisava selgusega ette näha, missuguse õigusliku tagajärje üks või teine tegu kaasa toob. Kolleegium on märkinud, et põhiseadusega nõutav normi määratletuse ehk õigusselguse aste ei ole kõikide normide puhul sama, aga selgemad ja täpsemad peavad olema just need normid, mis võimaldavad isiku õigusi piirata.³ Kahtlemata ei ole võimalik seadusesse kirjutada kõikvõimalike juhised erinevateks olukordadeks, kuid on äärmiselt oluline, et nii kinnisasja arestimine kui ka sundtäitmisega ühinemine oleks piisavalt ja selgelt reguleeritud, et praktikas toimingute läbiviimine ei tekitaks ebakõlasid. Autori hinnangul senine seadusandlus seda aga ei ole.

Täitemenetluses on üldine tendents ühe isiku suhtes menetluses olevate täiteasjade (võlanõuete) arvu suurenemisele. Justiitsministeeriumi 2019. aasta täitesüsteemi ümberkorraldamise kontseptsioonis on nenditud, et viimaste aastate Eesti majanduskasv on toonud kaasa olukorra, kus võlgnikke ja nõudeid nende vastu on jäänud üha vähemaks ja jätkuvalt saab prognoosida nõuete arvu vähenemist.⁴ Vähem tähelepanu pööratakse sellele,

¹ Eesti Vabariigi põhiseadus, RT 1992, 26, 349...RT I, 15.05.2015, 2.

² K, Ikkonen. Sundmüügi põhiseaduslikud alused. Juridica 2004/8, lk 540-549.

³ RKPJKo 3-4-1-16-05.

⁴ Justiitsministeerium. Täitesüsteemi ümberkorraldamise kontseptsioon, lk 2 – https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/taitesusteemi_umberkorraldamise_kontseptsioon_2019.pdf (05.04.2021).

kui palju nõudeid on täitmisel ühe võlgniku suhtes. Justiitsministeeriumi poolt Õiguskantslerile väljastatud info kohaselt 2018. aastal on täitemenetluses täidetavate nõuete summa kokku üle 1 miljardi euro, menetluses on 501 357 täiteasja ja täitemenetlusvõlgnikke kokku 144 567.⁵ Ühe võlgniku kohta menetluses olevate nõuete paljusust kinnitab ka eelnimetatud 2018. aasta täitemenetluste statistika, kus on näha, et menetluses olevate nõuete arv on ca 3,5 korda suurem, kui võlgnike arv. Eesti suurim inkassoettevõtte Julianus Inkasso OÜ on loonud ülevaate Eesti eraisikute maksehäirete olukorrast 2020. aastal, kus 49 protsendil ehk ligi pooltel võlglastel on rohkem kui 1 aktiivne maksehäire, seejuures 12 protsendil võlglastel on 5 või rohkem aktiivset maksehäiret.⁶

Kuigi puudub uuem statistika ja viimane statistika pärineb ühe inkassoettevõtte poolt, siis ülaltoodud andmed eelduslikult ilmestavad ka praegust olukorda ning võib eeldada, et seis ei ole vahepealse ajaga oluliselt muutunud. Täitemenetluses on pigem tavapärane, et võlgniku suhtes ei ole täitmisel mitte ainult erinevate sissenõudjate nõuded, vaid täitemenetlust viivad sama isiku (võlgniku) suhtes läbi eri kohtutäiturid. Olukorras, kus ühe ja sama võlgniku suhtes on mitmeid aktiivseid täitemenetlusi, siis on paratamatu, et sama vara arvelt loodavad oma nõuete rahuldamisele mitmed sissenõudjad.

Täitemenetluses rakendub üldiselt põhimõte *prior tempore, potior iure*⁷ ning kohtutäiturid ja sissenõudjad üksteise täitemenetlustega seotud ei ole. Kohtutäitur ei pea menetluse algatamisel kontrollima võlgniku, kas võlgniku suhtes on algatatud veel teisi täitemenetlusi. Selliste täitemenetluste olemasolul ei ole ta seotud ka neis teostatud täitetoimingutega. Võiks isegi öelda, et nõude kiiremaks täitmiseks on kohtutäiturite vahel konkureerimine ja võistlemine, et kes esimesena oma menetluses oleva nõude täitmiseks vara saab arestitud. Kinnisvarale sissenõude pööramisel on aga loodud sundtäitmise ühinemise kontseptsioon, mis on pigem võimalus n-ö kollektiivseks täitemenetluseks, mis iseenesest on omane hoopis pankrotimenetlusele.

⁵ Kranich, H., Sarapuu, A. Võlgniku ja võlausaldaja vastanduvate huvide tasakaal täitemenetluses. – Sotsiaaltöö 2/2018, lk 43-50.

⁶ Julianus Inkasso OÜ. Julianus Inkasso ülevaade Eesti eraisikute maksehäirete olukorrast 2020 aastal – <https://julianus.ee/julianus-inkasso-ulevaade-eesti-eraisikute-maksehairete-olukorrast-2020-aastal/> (05.04.2021).

⁷ Lantin. P. Täitemenetluse ja pankrotimenetluse juhtpõhimõtete võrdlus ning sundmenetluse ühtlustamise võimalused. Magistritöö. Tallinn 2015, lk 7.

Sundtäitmisega ühinemist on täitemenetluse seadustikus⁸ (edaspidi TMS) käsitletud väga põgusalt ning mainimist leiab see ainult paaris sättes. Sundtäitmisega ühinemise mõistet ja menetluslikke aspekte selgitatud ei ole. Riigikohus on juba 7 aastat tagasi juhtinud tähelepanu sundtäitmisega ühinemise õigusliku küsimuse olulisusele ja asjakohase regulatsiooni puudulikkusele. Riigikohus nentis, et seadusandjal oleks vajalik selles osas täitemenetluse alaseid õigusakte täiendada.⁹

24.03.2021 vastu võetud täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse 291 SE eelnõu seletuskirjas on tõdetud, et kohtutäiturite praktika on põhjendamatult erinev ja kehtivad seadused on jätnud palju tõlgendamisruumi, mis toob kaasa menetlusosaliste erineva kohtlemise. Seepärast on vaja täitesüsteemis teha muudatusi.¹⁰ Muuhulgas täiendatakse just ka sundtäitmisega ühinemise regulatsiooni. Täitemenetluse seadustiku muutmisel oli küll sundtäitmisega ühinemise regulatsiooni asutud täpsustama ning muudatustega oli lubatud lihtsustada ühinemist nii sissenõudja kui ka kohtutäituri seisukohast, kuid eelnõu kooskõlastusringil taaskordselt välja toodud probleemi, et sundtäitmisega ühinemise regulatsioon vajaks põhjalikumat õiguslikku analüüsi, ei arvestatud. Eelnõu väljatöötajad küll mõnsid, et ühinemise regulatsioon vajab põhjalikumat ülevaatamist, kuid regulatsiooni terviklik ülevaatamine kujuneks eeldatavalt suuremahuliseks ja tooks kaasa täiendavaid kulusid, millega ei olnud arvestatud, mistõttu seda ka antud hetkel võimalikuks ei peetud.

Käesoleva magistritöö uurimisesemeks ongi täitemenetluses kinnisasjale sissenõude pööramisel sundtäitmisega ühinemise kontseptsioon. Magistritöö teemavalikult on ajendanud autori enda isiklik töökogemus kohtutäituri büroos, mis on andnud hea ülevaate sundtäitmisega seotud praktilistest probleemidest ja tõstatanud õiguslikest küsimustest. Autor on 23.11.2016 sooritanud kohtutäituri abi ja kohtutäituri ühise kohtutäiturieksami ja töötab Tartu kohtutäitur Oksana Kutšmei büroos kohtutäituri abina. Oma igapäevatöös tegeleb autor just võlgnike kinnisasjadele sissenõude pööramisega. Kohtutäituribüroos, kus autor töötab, on

⁸ Täitemenetluse seadustik, RT I 2005, 27, 198...RT I, 09.04.2021, 3.

⁹ RRTKm 3-2-1-164-13.

¹⁰ Täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 291 SE. Seletuskiri, lk 2 – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/a59de5c3-6e20-4381-a5f2-5671d744281b/Taitemenetluse%20seadustiku%20ja%20kohtuta%20seaduse%20muutmis%20ning%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus> (05.04.2021).

sundtäitmisega ühinemiste avalduste arv ning ühinenud nõuete hulk viimastel aastatel kasvutrendis. Kui aastatel 2015–2018 esitati keskmiselt 86 ühinemise avaldust aastas, siis 2019–2020 esitati keskmiselt 140 avaldust aastas ning käesoleva, 2021. aasta, esimese kolme kuu jooksul on juba laekunud 56 ühinemise avaldust. Seejuures on oluline märkida, et ühinenud nõuete hulk võrreldes avalduste arvuga on kõikidel aastatel enam kui kahekordne, sest sama avaldusega palutakse võimaldada ühinemist mitmel sissenõudjal ja ka ühinemisavaldust esitav kohtutäitur soovib ühineda oma menetluse täitemenetluse tasudega.¹¹

Magistritöö eesmärgiks on uurida, kas Eestis kehtiv sundtäitmisega ühinemise regulatsioon tagab sissenõudjate õigused ja huvid täitemenetluses ning kas kollektiivse täitemenetluse läbiviimine on põhjendatud. Kui täitemenetlus on ebaefektiivne ja sissenõudja ei saa mõistliku aja jooksul oma nõudele rahuldust, kahjustab see sissenõudja varalisi huve.¹² Magistritöös analüüsib autor, kuidas on tagatud nii sissenõudja, kelle kasuks on kinnisasi arestitud, kui ka ühinenud sissenõudja õiguslikud ootused kiirele ja efektiivsele täitemenetlusele kinnisvarale sissenõude pööramisel sissenõudjate ja võlanõuete paljususe korral. Nii täitesüsteemi ümberkorraldamisel tõstatatud reguleerimist vajavatest küsimustest kui ka autori praktilisest kogemusest kohtutäituri büroos töötades nähtub, et kohtutäituri tõlgendavad sundtäitemenetlusega ühinemise menetlusreegleid väga erinevalt. Eeltoodust tulenevalt on käesolevas magistritöös püstitatud hüpoteesiks, et sundtäitemenetlusega ühinemise regulatsioon kui kollektiivne täitemenetlus ei taga piisavalt sissenõudjate huvide ja õiguste kaitset ning vajab täiendamist või muutmist.

Magistritöö põhilisteks uurimismeetoditeks on Eesti normatiivse materjali ja kohtupraktika analüüs. Töö koostamisel analüüsib autor täitemenetluse praktikat, täitemenetluse alaste normide kohaldamist ja kohtute seisukohti võrreldes normi enda eesmärgiga kui ka täitemenetluse põhimõtetega. Töö kirjutamisel on autor kasutanud ka grammatilist tõlgendust. Allikateks on seadused, seletuskirjad ja kommentaarid, teaduskirjandus ja -artiklid, kohtupraktika.

¹¹ Kohtutäitur Oksana Kutšmei büroo statistika seisuga märts 2021. (Materjalid kohtutäitur Oksana Kutšmei valduses.)

¹² Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. *Juridica* 2006/1, lk 59.

Autor võrdleb ka Eesti sundtäitmisega ühinemise regulatsiooni ja praktikat Saksa õigusega. Võrdlusmaterjalina on kasutatud Saksamaa tsiviilprotsessi seadustikku¹³ (Zivilprozessordnung, edaspidi ZPO), sundenampakkumise ja sundvalitsemise seadust¹⁴ (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, edaspidi ZVG). Saksa õigusega võrdlemise põhjusteks on, et Saksa õigus on muuhulgas olnud Eesti täitemenetluse seadustiku väljatöötamisel osaliseks eeskujuks¹⁵ ning vaadeldav sundtäitemenetlusega ühinemise regulatsioon (TMS § 149 ja ZVG § 27) on nii sisult kui vormilt kahe riigi seadusandluses võrdlemisi sarnased, kuid ometigi kohtutäituri organisatsioon ise ja institutsiooni paiknemine riigivõimu struktuuris on täiesti erinev – Eestis on tegemist vabakutseliste kohtutäituritega, Saksamaal aga riigiametnikega.¹⁶ Autori hinnangul on asjakohane sundtäitmisega ühinemise kontseptsiooni võrdlemine selle riigi õiguskorraga, kust on see üle võetud. Seega oleks õige otsida sealt ka lahendusi, kuidas peaks sundtäitmisega ühinemise regulatsiooni tõlgendama, kohaldama või parendama.

Kinnisasja arestimist ega sundtäitmisega ühinemist varasemalt õiguskirjanduses väga laialdaselt kajastatud ei ole. Täitemenetluse alased teadustööd ja artiklid käsitlevad rohkem sundtäitmise instrumentide analüüsi põhiõiguste riivist, proportsionaalsuse printsiibist ja kohtutäituri kaalutusõigusest lähtuvalt (nt Anneli Alekand'i doktoritöö „Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses“¹⁷, Kadriann Ikkonen'i magistritöö „Sundmüügi põhiseaduslikkus“¹⁸ ja artikkel „Omandipõhiõigus ja selle piirid“¹⁹, Vladimir Kutšmei magistritöö „Kohtutäituri kaalutusõigus“²⁰). Oluline on ka märkida, et just kinnisasja sundmüüki käsitlevad tööd on kirjutatud pigem enne 2006. aastat ning mitte ainult ei ole vahepealse ajaga muutunud kinnisasjale sissenõude pööramise regulatsioon ise, vaid täitemenetluse seadustikku on korduvalt muudetud ning täitemenetlust on taas reformima

¹³ Zivilprozessordnung (ZPO) – https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/index.html (05.04.2021).

¹⁴ Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) – https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zvg/englisch_zvg.html (05.04.2021).

¹⁵ Täitemenetluse seadustiku eelnõu. 143 SE I. Seletuskiri – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8edd9f33-5b8d-3a9e-8150-b1d3614dc245/Täitemenetluse%20seadustik> (05.04.2021).

¹⁶ Alekand, A. Täitemenetlusõigus, Juura: Tallinn 2017, lk 23.

¹⁷ Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Tartu 2009.

¹⁸ Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikkus. Magistritöö. 2005.

¹⁹ Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid (viide 10).

²⁰ Kutšmei, V. Kohtutäituri kaalutusõigus. Magistritöö. Tartu 2012.

asutud. Seega puudub ajakohane kinnisasja arestimist ja sundtäitmisega ühinemist käsitlev õiguskirjandus.

Autori hinnangul on õigusselguse saamiseks ja süsteemi korrigeerimise vajaduse hindamise esimeseks ja kõige olulisemaks sammuks õigusprobleemide kaardistamine ning just sellesse protsessi loodab autor käesoleva tööga anda oma panuse.

Magistritöö esimeses peatükis keskendutakse kinnisasjale sissenõude pööramisele ja kinnisasja arestimise olemusele. Kuna sundtäitmisega ühinemine saab toimuda pärast kinnisasja arestimist teise sissenõudja kasuks, on vaja üheselt mõista, millal on kinnisasi arestitud ning kuidas saab võimalikuks kinnisasjale sissenõude pööramine. Eesti õiguspraktikas ollakse sageli veendunud, et kinnisasjale kinnistusraamatus nähtava käsutuskeelu seadmine on kinnisasja arest. Autor sellise käsitlusega täielikult ei nõustu, mistõttu avatakse käesolevas töös nii kinnisasja arestimise eelduste, käsutamise keelumärke ja kinnisasja aresti kehtivuse üldine olemus. Kuna sundtäitmisega ühinemisest saame rääkida ainult võlausaldajate (täitemenetluses sissenõudjate) paljususe korral, siis käsitleb autor ülaltoodut just lähtudes olukordadest, kus on sissenõudjate paljusus.

Teine peatükk käsitleb sundtäitmisega ühinemise kontseptsiooni. Kuna sundtäitmisega ühinemise regulatsioon on seaduses väga pealiskaudne, siis tuleb seda avada eelkõige läbi seda kujundama hakanud kohtupraktika ning Riigikohtu tõlgenduste ja nii praktikas kui kohtumenetlustes esile kerkinud probleemide. Antud peatükis käsitletakse sundtäitmisega ühinemiste avalduste esitamise ja menetlemise korda ehk ühinemise olemust ja formaalseid eelduseid. Autor käsitleb kohtutäituri diskretsiooniruumi sundtäitmisega ühinemise toimingutes ning sellest tulenevalt kohtutäituri võimalusi ühinemise regulatsiooni puudulikest kohtadest üle saamiseks. Eraldi alapeatükkides käsitletakse ka sundtäitmisega ühinemise järjekorda ja sissenõudja õigusi läbi vara arestimise kui ka tulemi jaotamise. Autor toob läbi praktilise kogemuse ja kohtupraktika välja regulatsiooni kitsaskohad.

Kolmas peatükk käsitleb korteriomandile sissenõude pööramise erisusi läbi korteriühistu kui sissenõudja lisandumise. Autor avab korteriühistu pandiõiguse olemuse ning seejärel käsitleb täitemenetluses korteriühistu kaasamist ehk ühinemist ning pandiõiguse rakendamisel teiste sissenõudjate ja menetlusosaliste õiguste tagamist.

Tööd iseloomustavad märksõnad: kinnisvara, kohtutäituri, täitemenetlus, vara arestimine.

1. KINNISASJALE SISSENÕUDE PÖÖRAMINE TÄITEMENETLUSES

1.1. Kinnisasjale sissenõude pööramise olemus

Eestis varale sissenõude pööramiseks tulenevalt TMS § 52 lg-st 1 vara kas arestitakse ja müüakse (sh kinnisasi) või TMS § 52 lg-st 2 tulenevalt määratakse kinnisasi sundvalitsemisele. Saksa õiguses ZPO §-st 866 tulenevalt täitemenetluslikult on kinnisasja sundtäitmise viisideks hüpoteegi kandmine kinnisasjale võlanõude tagamiseks või sundenampakkumine.

Täitemenetluse seadustiku sõnastusest jääb nii mitmestki kohast mulje justkui peaks sissenõudja võlgniku kinnisasja realiseerimist eraldi taotlema, näiteks §-id 23 lg 3, 140 lg 2, 149 lg 1. Tegemist võib olla Saksa õiguse mõjuga, kus erinevaid täitetoiminguid viivad läbi erinevad menetlusorganid (kohus, kohtutäitur, kohtunikuabi) ja toimingute läbiviimise aluseks on sissenõudja vastav taotlus (nt ZPO §-id 829, 835, 866). Eesti tsentraalse menetluse üldise loogika kohaselt on toimingute ükshaaval taotlemine pigem erandlik.²¹ Eesti täitemenetluses on toimingute läbiviimise üle otsustav roll siiski kohtutäituril, kes TMS § 8 lg-st 1 tulenevat on kohustatud viivitamata tarvitusele võtma kõik seadusega lubatud abinõud täitedokumendi täitmiseks. Täitemenetluse läbiviimisel kohaldatavate toimingute ja arestide üle otsustamine on seega kohtutäituri diskretsioonioskus. TMS § 53 lg 3 sätestab küll, et vara arestimise järjekorra määramisel kuulab kohtutäitur ära sissenõudja ettepaneku, kuid iseenesest ei ole see kohtutäiturile siduvaks.

Saksa õiguses on võlausaldajal endal kohustus omada ja koguda nii võlgniku asukoha kui ka realiseeritava vara kohta informatsiooni. Täitemenetluse läbiviija seda reeglina ei uuri. Samuti ei ole neile seadusega antud otseselt sellisele informatsioonile ligipääsu.²² ZPO juhtideeks on olnud võistleva kohtumenetluse põhimõte. Oluline on siinkohal märkida, et Saksamaal kuulub vallas- ja kinnisasjade realiseerimise õigus erinevate täitevorganite pädevusse. Vallasasjade puhul on täitevametiks kohtutäitur (ZPO § 808) ja kinnisasjade puhul kohus (ZVG § 1). Võlgniku finantsolukorra ja varade asukoha kohta saavad sissenõudjad aga pigem teavet eraurijatelt/inkassodelt.²³ Saksa õiguses ZVG §-st 15 tulenevalt kinnisasja sundmüügi

²¹ Alekand, A. Viide 14, lk 130.

²² Andenas, M., Hess, B., Oberhammer, P. Enforcement Agency Practice in Europe. 2005, lk 175.

²³ Andenas, M., Hess, B., Oberhammer, P., lk 175.

korraldamise üle otsustab kohus sissenõudja taotluse alusel. Enne kinnisasja müügi üle otsustamist kuulab kohus ametiülesande käigus ka mõlemad menetlusosalised ära.

TMS § 140 lg-st 1 tuleneb, et sissenõudja nõude täitmiseks võib kinnisasjale pöörata sissenõude, kui võlgnik on kantud kinnisasja omanikuna kinnistusraamatusse või kui võlgnik on kinnistusraamatusse kantud omaniku üldõigusjärglane. Asjaõigusseaduse²⁴ (edaspidi AÕS) § 56 lg 1 järgi eeldatakse kinnistusraamatusse kantud andmete õigsust. Kohtutäitur lähtub samuti esmajoonel formaalsetest kriteeriumitest nagu kinnisasjade puhul kinnistusraamatu kanne.

Kinnisasjale sissenõude pööramisel ei ole seadusandaja ette näinud muid piiranguid kui TMS § 53 lg-test 1 ja 2 tulenevalt, et arestida ei või rohkem võlgniku vara, kui on vaja sissenõudja nõude rahuldamiseks ja täitekulude katteks, välja arvatud juhul, kui sissenõudja nõude rahuldamine muul viisil ei ole võimalik. Vara ei arestita ka siis, kui võib eeldada, et arestitavate esemete müügist saadud rahast jätkub üksnes täitekulude katteks. Seega ei mõjuta vara arestimist nõude suurus (ei ole nõude alampiiri) ega nõude liik. Seadusest ei tulene ka, et rahaliste nõude täitmiseks ei või viia paralleelselt läbi mitut arestimistoimingut, pigem on see isegi tavaline: samal ajal kui teostatakse võlgniku kinnisasja sundrealiseerimise toiminguid, on arestitud võlgniku arvelduskontod ja sissetulekud – kinnipidamised ei ole lihtsalt piisavad kogu nõude täitmiseks. Erandina on TMS § 2 lg 1 p-id 19-19⁴ algatatud n-ö asjaõiguslike nõuete täitmine, mille puhul toimub nõude täitmine konkreetse tagatiseks antud vara arvel ning täitedokumendis nimetatud varale sissenõuet ei pöörata.

Saksa õiguses on samuti sätestatud ülearestimise keeld ja sarnaselt Eesti õigusele ei ole sätestatud nõuetele alampiiri. Samas on sundtäitmise tagamiseks hüpoteegi seadmisele ZPO § 866 lg-st 3 tulenevalt siiski nõude alampiiriks määratud 750 €.

Võrreldes Eesti õigusega on aga Saksa õiguses võlausaldajal endal kohustus välja töötada n-ö täitemenetluse strateegia. Võlausaldaja peab ise valima varad, millele sissenõude pööramist taotleb. Saksa õiguses on suur rõhuasetus privaatsusel ja konfidentsiaalsusel, seega võlausaldajal on infole väga limiteeritud ligipääs. Samas on tal võimalus valida täitemenetluse meetodid.²⁵ Saksamaal on võimalik, et paralleelselt toimub ühe nõude sissenõudmiseks mitu

²⁴ Asjaõigusseadus, RT I 1993, 39, 590...RT I, 22.02.2019, 11.

²⁵ Kennett, W. A. The Enforcement of Judgments in Europe. Oxford University Press 2005, lk 82-83.

täitemenetlust ehk vallasvara ja nõudeõiguste realiseerimine kohtutäituri juures ja samal ajal kinnisasja realiseerimise menetlus kohtu juures.

Eesti õiguses üldreeglina võib kõiki täitetoiminguid (sh kinnisasjale sissenõude pööramine) teha alles pärast täitmisteates nõude täitmiseks antud vabatahtliku täitmistähtaja möödumist. Erand tuleneb TMS § 145 lg-st 4, mis sätestab, et kui täitmisteate kättetoimetamisest tulenev viivitus võib oluliselt ohustada sundtäitmise eesmärgi saavutamist, võib kohtutäitur võlgniku kinnisasja arestida või lasta keelumärke registrisse kanda ka enne täitmisteate saatmist. Riigikohus on selgitanud, et nimetatud sätte sisu kohaselt on tegemist keelumärke seadmise erinormiga kinnisasjade arestimismenetluses ja selle kohaldamise eeldusena on vajalik sellise asjaolu olemasolu, mis annab alust arvata, et keelumärke sissekandmisega viivitamine võib seada ohtu sissenõudja nõude rahuldamise. Riigikohtu arvates võib üheks selliseks erandlikuks asjaoluks olla olukord, kus sissenõudja kasuks ei ole seatud hüpoteeki, ning on vara võõrandamise või varjamise kahtlus.²⁶ Nii Riigikohtu seisukohast kui normi grammatilisest tõlgendamisest tulenevalt peavad täidetud olema mõlemad eeldused ning mõlema eelduse kokkulangemine on pigem erandlik olukord.

Saksa õiguses peab täitedokument veel enne sundtäitmise alustamist läbima formaalsete eelduste kontrollimise menetluse kohtus, mille käigus on võlgnikul veel aega sundtäitmisele vastu vaielda. Selle menetluse käigus antakse täitedokumendile täitepealdis ja alles täitepealdise olemasolul võib sundtäitmist läbi viia (ZPO §-id 724, 732, 768, 795). Menetluse kiirusele või võlgniku poolt võimalikule varade varjamisele/võõrandamisele seega rõhku ei panda. Pigem on tagatud suurem võlgniku õiguste kaitse.

Autori töökogemusest tulenevalt peab siiski nentima, et Eesti praktikas on tavapärane olukord, kus juba täitemenetluse algatamisel seatakse võlgniku kogu registervarale (sh kinnisvarale) käsutamise keelumärked. Keelumärke seadmise eesmärk ei ole mitte vara hilisem arestimine ja müük, vaid täitemenetluse „tagamine“. Kinnisasja arestimise ja müügiga sageli tegelema ei hakatagi. Selline vara käsutamise keelamise protsess (kinnistamisavalduse esitamine käsutamise keelumärke sissekandmiseks) on büroode praktikas täitmisteate koostamise kõrval sisuliselt automaatne tegevus – ei hinnata kinnisasjale sissenõude pööramise vajalikkust, ainult võimalikkust. Kohtutäiturite konkurentsist tulenevalt loodetakse

²⁶ RKTKm 3-2-1-14-10.

lihtsalt teistest kiiremini saavutada esimene järjekoht, vara käsutamine piirata ning oma menetluses olev nõue „tagada“.

1.1.1. Kinnisasja käsutamise keelumärke kui kinnisasja arestimine

TMS § 142 lg 1 sätestab, et kinnisasja arestimiseks kirjutab kohtutäitur üles kinnisasja ja selle päraldised ning muud esemed, millele ulatub hüpoteek, keelab nende käsutamise ja laseb kinnistusraamatusse kanda kinnistu käsutamise keelumärke. Sisuliselt tähendab see seda, et kinnisasja arestimiseks koostatakse arestimisakt TMS §-s 143 nõutud andmetega ning seejärel laseb kohtutäitur selle alusel kanda kinnistusraamatusse käsutamise keelumärke. Ka TMS 145 lg 1 sätestab, et pärast kinnisasja arestimisakti koostamist saadab kohtutäitur viivitamata kinnistusosakonnale täitedokumendi ära kirja ja ühepoolse avalduse kinnisasja käsutamise keelumärke kandmiseks kinnistusraamatusse. Riigikohus on selgitanud, et üldnormi kohaselt peab keelumärke seadmisele eelnema kinnisasja arestimisakti koostamine.²⁷ Riigikohus on selgitanud, et kinnistu täitemenetluses müümise eeldusena tuleb üldjuhul kinnistule seada keelumärke. Keelumärke sissekandmine on TMS § 142 lg 1 kohaselt osa kinnisasja arestimisest.²⁸

Saksa õiguses, kui kohus on sundenampakkumise määranud, laseb ta samuti koheselt sellekohase märke kinnistusregistrisse kanda (ZVG § 19 lg 1). Sisuliselt sundenampakkumise korraldust kohaldatakse võlausaldaja kasuks asja arestina, kuna ZVG § 22 lg-st 1 tulenevalt loetakse asi arestituks sundenampakkumise korralduse võlgnikule kättetoimetamisest või kinnistusregistrisse vastava märke tegemisest. Seega on enne kinnistusregistrisse märke kandmist otsus vara sündmüügi korraldamiseks juba tehtud.

Kinnistusraamatusse kantud kinnisasja käsutamise keelumärget peetakse Eesti õigussüsteemis kinnisasja arestimiseks. Kui keelumärke kantakse registrisse enne arestimisakti üleandmist või kättetoimetamist võlgnikule, loetakse juba märke kandmist arestimiseks.²⁹ AÕS § 63 lg 1 p 3 sätestab, et kinnistusraamatusse võib kanda märke omandi või piiratud asjaõiguse käsutamise täielikuks või osaliseks keelamiseks (keelumärke).

Keelumärget tuntakse ennekõike tsiviil-, kriminaal- ja haldusmenetluses tagatisvahendina. Ometigi ainult keelumärke sissekandmine iseenesest ei ole n-ö arest või arestimise korraldus,

²⁷ RKTKm 3-2-1-14-10

²⁸ RKTKm 2-20-12697

²⁹ Alekand, A. Viide 14, lk 102.

vaid sellele eelneb konkreetne kohtumäärus, millega kohus vara arestib. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku³⁰ (edaspidi TsMS) § 378 lg 1 p 2 alusel tsiviilhagi tagamiseks arestib kohus vara ja teeb selle alusel käsutuskeelu nähtavaks keelumärke kandmisega. Kriminaalmenetluse seadustiku³¹ (edaspidi KrMS) § 142 järgi kriminaalmenetluses arestib kohus vara konfiskeerimiseks, selle asendamiseks, tsiviilhagi tagamiseks, avalik-õigusliku nõudeavalduse või varalise karistuse tagamiseks ja laseb selle alusel käsutuskeelu kanda. Halduskohtumenetluse seadustiku³² (edaspidi HKMS) § 251 lg 1 p 4 alusel haldusmenetluses arestib kohus vara esialgse õiguskaitse abinõuna ja sealhulgas laseb registrisse käsutuskeelu kanda. Keelumärkeid kantakse sisse ka halduskohtu loal maksunõude tagamiseks Maksukorralduse seaduse³³ (edaspidi MKS) § 130 lg 1 p 1 või § 136¹ alusel jne. Ühiseks jooneks on see, et keelumärke sissekandmisele eelneb õigustatud isiku taotlus ning kohtupoolne vastav arestimise määrus.

Saksa õiguses tekivad käsutuskitsendused valdavalt väljaspool kinnistusraamatut ehk kinnistusraamatu kanded on deklaratiivse iseloomuga: käsutusõigus on piiratud juba enne kande kinnistusregistrisse tegemist, mille eesmärgiks on see vaid kõigile nähtavaks teha. Ka Eesti õiguses võib keelumärke olla nii deklaratiivse kui ka konstitutiivse tähendusega. Pankrotimenetluses kinnistusraamatusse kantav keelumärke on deklaratiivne, sest juba pankotri väljakuulutamise lõppeb võlgniku enda vara käsutamise õigus, ja see läheb üle pankrotihaldurile. Ka täitemenetluses seatud keelumärke on deklaratiivse iseloomuga: keeld tekib juba kinnisasja arestimisel. Hagi tagamise määrase alusel kinnistusraamatusse kantav keelumärke on aga konstitutiivne: kitsendus tekib alles pärast määrase täitmist, s.t pärast kande tegemist.³⁴ Ka õppekirjandus viitab pigem keelumärke deklaratiivsele iseloomule: „Asja käsutamine on võlgnikule keelatud kas alates keelust teadasaamisest arestimisakti kaudu (TMS § 75 lg 4) või alates registrisse keelumärke kandmisest. Neist esimene – keelust teavitamine – kujutab endast käsutuskeelu juriidilist komponenti, alates sellest hetkest ei ole võlgnikule asjaga tehingute tegemine lubatud.“³⁵

³⁰ Tsiviilkohtumenetluse seadustik RT I 2005, 26, 197...RT I, 09.04.2021, 17.

³¹ Kriminaalmenetluse seadustik RT I 2003, 27, 166...RT I, 29.12.2020, 10.

³² Halduskohtumenetluse seadustik RT I, 23.02.2011, 3...RT I, 13.03.2019, 54.

³³ Maksukorralduse seadus RT I 2002, 26, 150...RT I, 09.04.2021, 11.

³⁴ Tiivel, R. Märgete järjekohast ja muustki kinnistusraamatuga seonduvast. *Juridica* 2004/9, lk 614-624.

³⁵ Alekand, A. Viide 14, lk 102.

Keelumärke on laialt levinud (ja tihti üleekspluateeritud) tagatisvahend kohtumenetluses ja täitemenetluses, mis väljendab kinnisasja arestimist.³⁶ Eeltoodust aga ei tulene, et vaid keelumärget ennast saab pidada vara arestimiseks. Keelumärke eesmärk on teostatud arestimise ja sellest tuleneva käsutuskeelu nähtavaks tegemine, kuna käsutuskeeldu rikkuv käsutustehing on tsiviilseadustiku üldosa seaduse³⁷ (edaspidi TsÜS) § 88 lg 1 esimese lause kohaselt tühine. Sama sätte teise lause järgi on tühine ka täitemenetluses, hagi tagamiseks või pankrotihalduri tehtud käsutus, mis rikub käsutuskeeldu. Seega keelumärke sissekandmisel saavad kolmandad isikud käsutamise piirangust teada ning neil on võimalik vältida käsutuskeeldu rikkuva tehingu tegemist. Samuti välistab see vara mitmekordse arestimise ja sundvõõrandamise mitme kohtutäituri poolt, milline käsutamine oleks hiljem arestimise teostanud kohtutäituri poolt samuti keeldu rikkuv ja tühine.

Riigikohus on keelumärget pidanud kinnisasja omanikule kõige koormavamaks märkeks, sest AÕS § 63 lg 2 kohaselt keelab see kannete tegemise kinnistusraamatusse kas täielikult või osaliselt ehk "lukustab" kinnistusraamatu kas täielikult või osaliselt. Riigikohus on leidnud, et rahalise nõude täitmise tagamiseks on piisav kinnisasjale keelumärke seadmise asemel sisse kanda kohtulik hüpoteek nõudesumma ulatuses.³⁸ Riigikohus on öelnud ka, et „Käsutuskeeld (ega keelumärke) ei anna hagejale eelisõigust täitemenetluses ega pankrotimenetluses rahalise nõude realiseerimiseks, mida võimaldab talle kohtulik hüpoteek.“³⁹

Seda, et keelumärke sissekandmise eesmärk ei ole sundtäitmisel olevate nõuete tagamine, väljendab ka see, et abikaasade ühisvara hulka kuuluvale kinnisasjale käsutamise keelumärget seada ei saa, kui ei ole mittevõlgnikuks oleva abikaasa nõusolekut või mõlema abikaasa kohta käivat kehtivat täitedokument. TMS § 14 lg 1 sätestab, et sissenõude pööramine abikaasade ühisvarale on lubatav võlgnikuks mitteoleva abikaasa nõusolekul või siis, kui on olemas mõlemat abikaasat kohustuse täitmiseks kohustav täitedokument.

Riigikohus on selgitanud, et olukorras, kus abikaasa vastutab täitedokumendist tuleneva kohustuse täitmise eest oma lahusvara ja pooles väärtuses ühisvaraga perekonnaseaduse⁴⁰ (edaspidi PKS) § 33 lg 3 mõttes, peab sissenõudja teise abikaasa nõusoleku puudumise korral

³⁶ Kõve, V. AÕS § 63/2.2 – Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Puri, T. (koostajad). Asjaõigusseadus I. Komm vlj. Juura: Tallinn 2014.

³⁷ Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I 2002, 35, 216...RT I, 22.03.2021, 8.

³⁸ RKTKm 3-2-1-48-04.

³⁹ RKTKm 3-2-1-18-14.

⁴⁰ Perekonnaseadus RT I 2009, 60, 395...RT I, 27.10.2020, 15

nõudma TMS § 14 lg 2 ja PKS § 33 lg 3 teise lause järgi esmalt võlgniku ühisvara jagamist ja alles seejärel saab pöörata sissenõude võlgnikule ühisvara jagamise käigus jäänud varale, sh võlgniku vara arestida (TMS § 52) ning lasta teha omandi käsutamise keelamiseks kinnistusraamatusse käsutamise keelumärke (TMS § 54 lg 3). Mh saab sissenõudja just ühisvara jagamise nõuet esitades taotleda hagi tagamise korras kinnistusraamatusse käsutamise keelumärke tegemist (TsMS § 378 lg 1 p 2).⁴¹ Riigikohus on ka leidnud, et maksuseadusest tuleneva rahalise nõude või kohustuse tagamiseks on võimalik esitada ka selline taotlus, mille kohaselt seatakse keelumärke ühisomandisse kuuluvale kinnisasjale nii, et selle käsutamine keelatakse üksnes maksukohustuslasel.⁴² Ülaltoodud Riigikohtu seisukohtadest tulenevalt saab tuletada, et täitemenetluses seatud keelumärget ei saa pidada õigustatuks pelgalt nõude täitmist tagava abinõuna. Täitemenetluses on juba lõppesmärk ehk nõude täitmine, seda saab saavutada läbi vara müügi, mitte enam ainult nõude tagamisega. Kui nõude efektiivne ja kiire rahuldamine on võimalik vara müümata, siis ei ole vaja ka vara käsutamist keelata. Valida tuleb võlgnikku kõige vähem koormav abinõu.

Praktikas seatakse võlgniku kinnisvarale keelumärke koheselt täitemenetluse algatamisel või täitemenetluse jooksul nii kui võlgnikule kinnisvara tekib või see vabastatakse varasemast käsutamise piirangust. Kinnisasja arestimisakti koostamist üldjuhul ei järgne. Võlgnike puhul, kelle suhtes on täitemenetlus algatatud mitmes erinevas võlanõudes, mida ta jõudumööda näiteks sissetulekute arestist täidab, on kinnistusraamatu kehtetute kannete ajalugu kirju – üks keelumärke kustutatakse, seatakse uus järgmises täitemenetluses järgmise sissenõudja kasuks. Autor on oma töös näinud registriväljavõtteid, kus selliseid käsutuskeelumärgete ümberseadmise kandeid on ühe kinnisasja kohta järjestikku kümneid. Samuti on käsutamise keelumärkeid, mis on seatud üle 10 aasta tagasi. Vara müügini aga jõutud ei ole.

Justiitsminister on Maksu- ja Tolliameti täitmist tagavate vahendite kohaldamist käsitlevas kohtuasjas 3-3-1-50-10 avaldanud arvamust, et regulatsioon, millega ei sätestata tähtaega, kui kauaks käsutamise keelumärke või hüpoteek varale seatud on, piirab isiku õigusi liialt ning ei pruugi olla õigustatud maksude laekumise tagamiseks.⁴³ Tegemist oli küll võimalike maksunõuete täitmise tagamise küsimusega, kuid autori hinnangul tuleks näha proportsionaalsuse ja kohtutäituri kaalutusõiguse piiride ületamise probleemi ka

⁴¹ RKTKm 3-2-1-113-15.

⁴² RKÜKm 3-3-1-15-12.

⁴³ RKÜKm 3-3-1-50-10.

täitemenetluses käsutuskeelu seadmisel, millele mõistliku aja jooksul arestimist ja vara müüki ei järgne.

Eestis on kohtutäituril ligipääs kõikvõimalikele registritele ja kohtutäitur saab kohehelt kontrollida võlgniku sissetulekuid, pangakontode olemasolu (päringu alusel ka arvelduskonto väljavõtet tehingute osas täitemenetlusele eelnenud kuni viimase kuue kuu osas (TMS § 26 lg 3)) ja registreerimisele kuuluvat vallasvara (sõidukid, väikelaevad, osaühingute osalused, väärtpaberid). Kohtutäituril on olemas piisavad algandmeid, et teha kaalutletud ja proportsionaalne otsus, millisele varale sissenõude pööramine on vajalik ja mõistlik, sh ette näha, kas võlgniku kinnisasja tuleb realiseerida või mitte. Kui kinnisvarale sissenõude pööramine ei ole vajalik ja otstarbekas täitemenetluse abinõu ja kohtutäitur vara arestima ei asu, siis on ka arusaamatu ja põhjendamatu käsutuskeelu kinnistusraamatusse kandmine. Sellisel eesmärgil ei ole seadusandja ka täitemenetluses käsutuskeelu seadmise võimalust ette näinud – nagu üleval selgitatud on käsutuskeeld ja sellekohase keelumärke sisse kandmine osa arestimisest, mitte nõude tagamisest. Täitemenetluses on eesmärgiks sundtäitmisele esitatud nõude täitmine ja selleks abinõude rakendamine, mitte aga nõude tagamine.

Riigikohus on leidnud, et puudub alus arvata, et keelumärke on võimalik kinnistusraamatusse kanda juhul, kui seadus seda otseselt ei välista. AÕS § 53 lg 1 järgi kantakse kinnistusraamatusse ainult seaduses ettenähtud andmed. Lubamatu sisuga kannete kinnistusraamatusse kandmist tuleb takistada muuhulgas kandest tuleneva eksliku mulje ja hilisemate realiseerimisraskuste vältimiseks. Eelnevast tulenevalt on täitemenetluse raames kinnistusraamatusse märgete tegemise võimalused TMS-is sõnaselgelt sätestatud. Kinnistusraamatusse ei ole võimalik kanda keelumärkeid, mille sissekandmist ei ole seaduses ette nähtud.⁴⁴ Kuna käsutamise keelumärke eesmärgiks täitemenetluses ei ole nõude täitmise tagamine, siis sisuliselt ei peaks selliseid keelumärkeid kinnistusraamatusse kanda laskma, mille puhul üldse vara arestimisakti koostamist ei järgne. Kui vastava võlgniku kinnisvara arvelt nõude täitmist ei toimu (ehk kohtutäitur vara realiseerima ei asu), siis on selline märgede ülemäära võlgniku õigusi piirav (ka võlgnik ise ei saa oma vara käsutada – seda näiteks kasvõi võlgnevuse täitmiseks või vältimaks olukorda, kus ta võlgnevused veelgi suurenevad, kuna ei ole suuteline kinnisasja ülal pidama) ja kahjustab ka nende teiste sissenõudjate õigusi, kelle nõuete täitmine võlgniku muu vara arvelt võimalik ei ole ja kelle nõude täitmiseks ainus

⁴⁴ RKTKm 3-2-1-104-15.

võimalus oleks varale sissenõude pööramine, mida aga varasema käsutuskeelu tõttu võimalik teha ei ole.

Tuleb nentida, et Eesti täitemenetluses on sissenõudja praktikas võrdlemisi vaikiv osapool ja sissenõudja roll piirdub valdavalt täitmiseavalduse esitamisega ning edasi usaldab ta täitemenetluse läbiviimisel ja abinõude kohaldamisel kohtutäituri kaalutusotsuseid. Seetõttu ei tunne sissenõudjad ka sageli huvi täitemenetluse protsesside vastu, eriti olukordades, kus nõude katteks toimuvad kas või mingisugusedki tagasimaksed. Seetõttu jäävad kohtutäiturite poolt ka kinnisasja edasised arestimistoimingud sageli venima või tegemata. Praktikas ei minda kinnisasja arestimistoimingutega sageli edasi seetõttu, et varal tegelikult realiseeritav väärtus puudub (näiteks on kinnisasi koormatud vara väärtust ületavate hüpoteekidega). Kohtutäituril tulnuks sellisel juhul muidugi juba TMS § 53 lg 2 alusel jätta kinnisasjale sissenõude pööramise toimingud tegemata, sh käsutamise keelumärge seadmata, sest vara ei või arestida ja müüa, kui sellest nõude täitmiseks ei jätku.

Siinkohal on heaks illustratiivseks näiteks Riigikohtu menetluses olnud asi nr 3-2-1-95-15,⁴⁵ kus kohtutäitur algatas võlgniku suhtes täitemenetluse 17.09.2009. Kinnisasja arestis täitur alles kaks ja pool aastat hiljem 12.04.2012. Kinnistusraamatusse kantud kinnistu käsutamise keelumärge sissenõudja kasuks oli seatud haldusaktist tuleneva avalik-õigusliku rahalise kohustuse täitmiseks juba enne täitemenetluse alustamist. Selles asjas ei ole alguses aktiivne olnud ükski osapool – võlgniku kinnisasja käsutamine on keelatud olnud enam kui 3 aastat, mille jooksul võlgnik pretensioone ei ole esitanud. Kohtutäitur jõuab vara arestimiseni samuti alles 2,5 aastat täitemenetluse alustamisest hiljem.

Võlgnikupoolse passiivsuse tagamaaks antud küsimuses peab autor seda, et üldiselt kinnisasi, mis võlgnikule kuulub, on ka tema koduks, mille käsutamist ei soovi ta teha ei ise ega ka kohtutäituri poolt. Kuni kohtutäitur reaalseid samme vara sundmüügi suunas ei astu, seni käsutamise keelumärge võlgnikku ei sega ja võlgnik seda otseselt koormavaks ei pruugi pidada. Siinkohal oleks paslik tsiteerida ühe võlgniku poolt autorile öeldut: „Lootus oli, et äkki läheb asi ise mööda.“

Kindlasti võib aga võib selline põhjendamatu n-ö „kinnisasja kinnihoidmine“ ehk vara arestimata ja müümata käsutamise keelumärke kinnistusraamatus hoidmine piirata teiste

⁴⁵ RKTkm 3-2-1-95-15.

võlausaldajate võimalusi varale sissenõuet pöörata ja nende õigusi kahjustada. Samuti selle võlgniku õigusi, kes sooviks oma vara realiseerida nõuete katteks, kuid ei ole saanud seda ise käsutada, ega ole seda ka kohtutäitur teinud.

1.1.2. Kinnisasja arestimise kehtivus ja eesmärk

Täitemenetlus ei ole karistusliku iseloomuga ja täitemenetluse eesmärk ei ole võlgniku karistamine, vaid selle eesmärgiks on nõude rahuldamine. Ikkonen on võrrelnud täitemenetlust õigusrahu taastamisega – võlgnikult nõutakse sissenõudja kasuks sisse see, mis sissenõudjale täitedokumendi järgi kuulub – ehk taastatakse endine olukord. Sundmüügi puhul on oluline raha ja võõrandatav ese ise on ainult vahend raha saamiseks. Kui raha saadakse mujalt, pole sundmüüki vaja teostada.⁴⁶

Täitemenetluse eesmärgiks ei ole vara realiseerimine ja vara arestimist saab pidada õigustatuks ainult siis, kui see on nõude täitmiseks ehk täitemenetluse eesmärgiks selle läbiviimisel kohane abinõu. Kui kohtutäitur on aga otsustanud, et sissenõude pööramine kinnisasjale on vajalik, siis tuleb asuda seda ka realiseerima. Arestimise eesmärgiks tuleb siiski pidada asja müüki.⁴⁷

TMS § 148 lg 1 sätestab, et arestimine loetakse kehtivaks alates ajast, kui arestimisakt on võlgnikule kätte toimetatud, või ajast, kui kinnistusraamatusse kantakse keelumärge, kui see toimub enne akti võlgnikule kättetoimetamist. TMS § 145 lg-st 4 tulenevalt on iseenesest on lubatud seada ainult käsutamise keelumärge, kuid sellega ei saa pidada veel vara arestituks. Seadus ei näe ette võimalust pidada vara arestituks ilma arestimisaktita. Samuti ei ole põhjendatud arvata, et keelumärke seadmisele ei peagi arestimisakti koostamist järgnema.

TMS § 10 lg-st 1 tuleneb, et täitemenetluse osalistele tuleb vara arestimisakt kättetoimetada. Võlgnik (ja ka teised täitemenetluse osalised) saavad enda õigusi teostada ja kaitsta ainult siis, kui nad on enda suhtes toimuvatest menetlustoimingutest teadlikud. TMS § 55 p 4 kohaselt on arestimine tühine ja sellest ei tulene õiguslikke tagajärgi arestimise kohta käivate menetlusnormide olulise rikkumise korral, eelkõige kui võlgnikku ei ole olulises osas teavitatud tema õigustest täitemenetluses ja see tõi kaasa võlgniku õiguste rikkumise. Kui võlgniku ei ole teavitatud tema vara arestimisest ja vara käsutuskeelust ja sellest kaasnevatest kohustustest ja õiguskaitsevahenditest, siis on väga kaheldav, kas sellist arestimist saab pidada

⁴⁶ Ikkonen, K. Viide 16, lk 14-15.

⁴⁷ Samas, lk 20.

kehtivaks. Muuhulgas just kinnisvara arestimisaktis (dokumendivorm kohtutäiturimäärustiku⁴⁸ lisas 20) on kõik eeltoodu kajastatud.

TMS § 54 lg 1 sätestab, et võlgnikul on alates arestimisest keelatud arestitud vara käsutada. Sama sätte lõige 3 sätestab, et omandi, piiratud asjaõiguse või varalise õiguse käsutamise keelamisel tehakse seaduses sätestatud korras vastavasse registrisse keelumärke. Keelumärke keelab vastavalt selle ulatusele registrisse kannete tegemise kohtutäituri avalduseta või nõusolekuta. Täitemenetluse seadustikust ei tulene, et keelumärke seadmise avaldus tuleks kohtutäituri poolt võlgnikule kättetoimetada. Isegi kui selline kohustus oleks, ei ole sellega täidetud tingimused võlgniku täitemenetlusealastest õigustest teavitamise osas, kuna keelumärke seadmise avalduses midagi niisugust ei kajastata. Samuti ei kajastu selles arestimisaktile omased kohustuslikud komponendid.

Kinnistusraamatusse märke kandmisel tuleb kinnistusraamatuseaduse⁴⁹ (edaspidi KRS) § 24 p 1 ja § 27 lg 5 järgi määrata ka isik, kelle kasuks kanne tehakse. Täitemenetluse seadustiku kohaselt keelumärke kantakse kinnistusraamatusse kohtutäituri avalduse alusel, aga ei ole sätestatud, kelle kasuks keelumärke kinnistusraamatusse kantakse. Riigikohus on pidanud põhjendatuks kanda keelumärke järgi õigustatud isikuna kinnistusraamatusse sissenõudja, kuna eelkõige tagab keelumärke just sissenõudja huve. Seadus võimaldab aga ka kohtutäituri kandmist kinnistusraamatusse keelumärke järgi õigustatud isikuna. Seda võib õigustada kohtutäituri tasu ja kulude hüvitamise tagamise vajadusega.⁵⁰

Keelumärke lugemine vara arestimiseks ei ole piisavaks ka seetõttu, et lisaks ei ole sissenõudjal ainult keelumärkest lähtuvalt tegelikult teavet, mida vara arestimine endaga kaasa toob (erinevalt arestimisaktist, milles on vastav info, mis TMS § 10 lg-st 1 kohtutäituri poolt ka talle kättetoimetatakse) ja kas vara on lõplikult arestitud (ning kas lisaks temale ka veel kellegi teise kasuks). Riigikohtu arvates saab ka kohtutäituri avalduse alusel täitemenetluses sissenõudja kasuks kinnistusraamatusse kantud keelumärkele kohaldada analoogia alusel TsMS § 378 lg-t 6, mille järgi võib hageja käsutada hagi tagamisest talle tulenevaid õigusi, eelkõige õigusest loobuda või anda nõusoleku tehingu tegemiseks, mis käsutuskeelust tulenevalt oleks keelatud.⁵¹ Seega on arestimisakti koostamata ja

⁴⁸ Kohtutäiturimäärustik, RTL 2009, 98, 1456...RT I, 21.04.2021, 24.

⁴⁹ Kinnistusraamatuseadus RT I 1993, 65, 922...RT I, 22.12.2020, 40.

⁵⁰ RKTKm 3-2-1-167-10.

⁵¹ RKTKm 3-2-1-46-10.

menetlusosalistele kättetoimetamata jättes oht, et sissenõudja võib lubada võlgnikul vara sellist käsutamist, mis varale sissenõude pööramist raskendab või lausa võimatuks muudab, millest sissenõudja ei saanud olla kuidagi teadlik.

Autori hinnangul on probleemne olukord, kus seadus ei keela vara arestimist lõpuni viimata käsutamise keelumärke sissekandmist, või vähemalt ei täpsusta, kui kiiresti peaks täitur pärast käsutuskeelu sissekandmist vara arestimisakti koostama või otsustama vara arestimata jätmise (sh keelumärke kustutamise), kui siiski sissenõuet kinnisasjale ei pöörata. Seadusandja jättes võimaluse vara käsutamise keelumärke sissekandmise kinnistusraamatusse enne vara arestimisakti koostamist, peaks määrama konkreetse aja, millal peab nimetatud toimingule järgnema vara lõplik arestimine.

Vallasasjade puhul on TMS §-s 69 sätestatud eelarestimise võimalus asjadele, mis koheselt ei ole veel arestitavad, kui mis lähiajal arestitavaks võivad muutuda. Sama sätte lõike 2 kohaselt on määratud, et kui asi ei ole muutunud arestitavaks kuue kuu jooksul eelarestimisest arvates, siis kohtutäitur vabastab asja arestid. Autori hinnangul võiks analoogselt kohelda ka kinnisasjade käsutamise keelamist – kui kohtutäitur poole aasta jooksul vara käsutamise keelamisest kinnisasja arestimiseni ei jõua ja vara müügiga ei alusta, siis tuleks vara vabastada käsutamise keelumärkest.

Saksa õiguses kohaldatakse sundenampakkumise korraldust võlausaldaja kasuks asja arestina, kuna ZVG § 22 lg-st 1 tulenevalt loetakse asi arestituks sundenampakkumise korralduse võlgnikule kättetoimetamisest või kinnistusregistrisse vastava märke tegemisest. Seega ei saa olla küsimust, et hetkeks kui vara loetakse arestituks, on juba otsustatud varale sissenõude pööramise otstarbekus ja enampakkumise korraldamine.

Küll aga tulenevalt ZVG § 30a lg-st 1 on võimalik võlgnikul taotleda kohtult enampakkumise edasilükkamist kuni kuueks kuuks. Selleks eelduseks on võlgniku isiklikud või majanduslikud põhjused, mida ta peab põhistama, sealjuures arvestab kohus ka sissenõudja huvidega. Enampakkumise edasilükkamise on näiteks see, kui on alust arvata, et edasilükkamise teel on võimalik enampakkumist vältida ehk võlgnikul võivad tekkida rahalised vahendid nõude täitmiseks. Kohus võib edasilükkamise siduda ka konkreetsete tingimustega (nt osamaksed vms).

Autori hinnangul peaks olema ka Eesti õiguses sätestatud maksimaalne aeg, kui kaua võib edasi lükata vara arestimise lõpule viimist (arestimisakti koostamist) alates keelumärke sissekandmisest.

Kinnisasja käsutamise piiramist põhjendatakse sissenõudja huvide kaitsega – võlgnik ei saa oma kinnisasjaga teha sissenõudjale kahjuliku käsutust, ning kui on ilmne, et nõuet vabatahtlikult ei täidetud või nõude täitmine võlgniku muu vara arvelt ei õnnestu, siis on võimalik alustada varale sissenõude pööramisega. Autori hinnangul peaks muidugi selline arusaam täiturile tekkima hiljemalt kolme kuu möödudes, sest kui näiteks võtta aluseks pankrotiseaduse⁵² (edaspidi PankrS) § 10 lg 2 p 2, siis just võlgniku suhtes kolm kuud kestnud täitemenetluse jooksul peaks olema ilmne nõude täitmise perspektiivitus, mis oleks aluseks võlausaldajale pankrotiavalduse esitamiseks. Hiljemalt sellise tähtaja möödumisel peaks olema kinnisasjale sissenõuet ka pöörama asutud, kui nõude täitmine muul viisil ei ole õnnestunud.

Lisaks sellele on autori hinnangul põhjendamatult tugineda käsutamise keelumärke kinnisasjal hoidmisel ilma arestimisakti koostamata ja varale sissenõuet pööramata sissenõudja õiguste kaitsele võlgnikupoolse kahjuliku käsutustehingu vältimiseks. Täitemenetluse seadustiku 4. osa sätestab selliseks juhuks sissenõudja õiguskaitsevahendina võlgniku vara tagasivõitmise.

1.2. Sissenõudjate paljususe kinnisasjale sissenõude pööramisel

TMS § 65 lg 1 kohaselt tekib sissenõudjal arestimise ajast arestipandiõigus arestitud asjale. Arestipandiõigus on täitemenetluses arestimisega tekkiv seaduslik pandiõigus, mis annab TMS § 65 lg 2 kohaselt sissenõudjale samad õigused nagu lepingu alusel seatud või seaduse alusel tekkinud pandiõigus. TMS § 65 lg 3 esimese lause kohaselt on varasemal arestimisel tekkinud arestipandiõigus eespool hilisema arestimise alusel tekkinust. Viimane asjaolu omab just tähendust sissenõudjate nõuete rahuldamise järjekorra määramiseks, sest võlgniku vallasvarast saadud tulemit jaotatakse täitemenetluses üldjuhul arestipandiõiguse tekkimise järjekorras (TMS § 105 lg 1 esimene lause ja TMS § 119 lg 2).⁵³ Sisuliselt tähendab arestipandiõigus võimalust vara mitmekordseks arestimiseks. TMS § 142 lg-st 3 tuleneb, et kinnisasja arestimisel arestipandiõigust ei teki. Arestipandiõiguse tekkimine võimaldab ühte vallasasja arestida mitme sissenõudja kasuks. Arestipandiõigust kinnisasja puhul ei teki

⁵² Pankrotiseadus RT I 2003, 17, 95... RT I, 04.01.2021, 49.

⁵³ RKTKm 3-2-1-38-08.

asjaõiguste *numerus clausus*'e tõttu, keelumärke on kinnistusraamatu seisukohalt märke, mitte õigus, ega saa seetõttu järjekohta.⁵⁴

Kui sama võlgniku vastu on paralleelselt menetluses veel nõudeid, annab TMS § 149 teistele sissenõudjatele võimaluse ühineda sundtäitmisega, milles kinnisajale sissenõue pööratakse. Selleks teeb kinnisasja arestinud kohtutäitur otsuse lubada sissenõudjal osaleda menetluses, uut arestimisakti ei koostata ja uut keelumärget kinnistusraamatusse ei kanta. See on vastupidine võrreldes vallasasja mitmekordse arestimisega TMS § 76 järgi, mille puhul koostatakse uus akt ja lisatakse sinna märke varasemate arestipandiõiguste kohta. Kinnisasja suhtes sissenõudja lisandumisel uut arestimisakti ei koostata ning lisandunud sissenõudja peab akti märkima asja arestinud kohtutäitur. Sama protseduuri kohaldatakse siis, kui üks kohtutäitur menetleb erinevate sissenõudjate nõudeid ühe võlgniku vastu, kui ka juhul, kui nõuded on täitmisel erinevate kohtutäiturite juures.⁵⁵

Seadus sätestab küll üheselt, et kinnisasjade puhul arestipandiõigus puudub ja kahtlemata ei ole kinnisasja müüki võimalik läbi viia kohtutäituril, kellel puudub asja varasema arestimise tõttu võimalus kinnisasja arestida. Kuid praktikas on nii asja arestimine mitme sissenõudja kasuks kui ka võimalus arestida juba varem arestitud kinnisasja tegelikult olemas.

Praktikas saab kinnisasja arestimist korraldav kohtutäitur kinnisasja arestida kõigi sissenõudjate nõuete kasuks, kelle nõudeid ta täidab ja kes kinnisajale sissenõude pööramist on soovinud. Kõigi nende nõuete kajastamine on võimalik kinnisasja arestimisaktis ja niisamuti on vajadusel võimalik mitme sissenõudja kasuks käsutamise keelumärke sisse kandmine kinnistusraamatuse ühes ja samas registrikandes. Võimalik ei ole kinnistusraamatusse kanda mitut käsutamise keelumärget erinevate sissenõudjate kasuks erinevatel aegadel erinevate keelumärke seadmise avaldustega, kuid kui arestimisakti on kantud mitmed sissenõudjad ja võlanõuded, siis on võimalik ühe märkega käsutamine keelata mitme sissenõudja kasuks.

Kõige tavapärasem on see, et lisaks sissenõudjale laseb ka kohtutäitur enda kasuks keelumärke kinnistusraamatusse kanda (kohtutäituril on täitemenetluse tasude nõue ja sellekohane otsus on TMS § 2 lg 1 p 16 kohaselt täitedokumendiks). Niisamuti on tavapärane kohtumenetluses tsiviilhagide tagamisel vara käsutamise keelamine mitme hageja kasuks

⁵⁴ Alekand, A. Viide 14, lk 130.

⁵⁵ Samas, lk 132.

(ühishagi, kõigi kriminaalasjast tulenevate tsiviilnõuete tagamiseks jne). Mitme õigustatud isiku kasuks kinnistusraamatusse keelumärke sisse kandmine ühise kandega ei ole midagi tavapäratud.

Niisamuti on KRS § 34¹ lg-st 1 tulenevalt võimalik anda isikul, kelle kasuks on kinnistusraamatusse keelumärke sisse kantud, nõusolek teise keelumärke sissekandmiseks. Riigikohtu varasema praktika kohaselt oli tühine olemasoleva käsutuskeeluga vastuolus olev hagi tagamine ning mitme keelumärke kandmine sama kinnisasja kohta keelatud.⁵⁶ Hilisemas lahendis on Riigikohus täpsustanud, et mitme käsutuskeelu sisse kandmise keeld kaitseb isikut, kelle kasuks on käsutuskeeld seatud, ning seetõttu ei ole põhjust pidada käsutuskeeldu rikkuvaks sama isiku kasuks tema taotlusel mitme keelumärke sissekandmist erinevates menetlustes. Küll on keelatud erinevate keelumärgete kinnistusraamatusse kandmine erinevate isikute kasuks.⁵⁷ Praktika on siinkohal astunud sammu edasi ja kui isik, kelle kasuks on kinnistusraamatusse kantud käsutamise keelumärke, annab nõusoleku kohtutäiturile nii kinnisasja käsutamiseks kui ka teise keelumärke kinnistusraamatusse kandmiseks, siis sellise nõusoleku alusel ka eri sissenõudjate kasuks keelumärked seatakse. Isikul, kelle kasuks on keelumärke kantud ei ole kohustust sellist nõusolekut anda, kuid tema nõusolekul ei saa pidada sellist kannet käsutuskeeldu rikkuvaks, kuna see on tehtud vastavalt tema enda soovidele. Sellise nõusoleku andmine on tõenäoline, kui vara arestimisel ja müümisel saab ka antud õigustatud isiku enda võlanõue täidetud.

Mitme erineva sissenõudja kasuks on võimalik käsutamise keelumärget sisse kanda ka siis, kui sundtäitmist teostatakse varasemalt kinnisasjale seatud asjaõiguse täitmiseks. Riigikohus on märkinud, et TsÜS § 88 lg 2 eriregulatsiooni kohaselt on võimalik hüpoteegi alusel täitemenetluse toiminguid teha ka juhul, kui hüpoteek on kinnisasjale seatud enne käsutuskeelu sissekandmist. Hüpoteegi põhjal täitemenetluse läbiviimist tuleb pidada asjaõiguse teostamiseks ning hüpoteegipidajal on õigus saada oma nõue rahuldatud sundtäitmisel saadud rahast ehk tühine ei ole selline käsutuskeeldu rikkuv täitemenetluses tehtud käsutus, mis tehakse enne käsutuskeelu seadmist tekkinud asjaõiguste teostamiseks.⁵⁸

⁵⁶ RKTkm 3-2-1-48-04.

⁵⁷ RKTkm 3-2-1-140-07.

⁵⁸ Keelumärke ei omanda iseenesest järjekohata kinnistusraamatus ega taga mingit kinnistusraamatusse kantavat õigust.

Arestimisega tekib seadusjärgne pandiõigus ning AÕS § 280 kohaselt on pandiga tagatud nõue eelistatud kõikidele teistele nõuetele panditud vara suhtes, kui seaduses ei ole sätestatud teisiti. Riigikohus on leidnud, et kui asuda seisukohale, et kinnisasja omaniku suhtes seatud kinnisasja käsutamise keeld tähendaks ka hüpoteegipidaja jaoks keeldu hüpoteeki sisse nõuda, vähendaks see oluliselt ja põhjendamatult hüpoteegi tagatisväärtust. Pealegi ei annaks käsutamise keelamine mingit eelisõigust kinnisasja arvel nõuete rahuldamisel, st hüpoteegiga tagatud nõuded täidetakse nagunii esimeses järjekorras.⁵⁹

Nagu eelmises alapeatükis selgitatud, siis pelgalt kinnisasja käsutamise keelumärge omaette ei ole vara arestimine. Seega kui teise kohtutäituri menetlusse tuleb sama võlgniku suhtes erinevast täitedokumendist tuleneva nõudega sama sissenõudja, kelle kasuks on juba kinnisasjale käsutamise keelumärge seatud, kuid antud nõudes kohtutäitur vara arestinud ei ole (arestimisakti ei ole koostatud), siis ei takista miski teist kohtutäiturit selle sama sissenõudja kasuks vara arestimast, kuna eelnevat arestimist tehtud ei ole ja ka kinnistusraamatusse uue keelumärke kande tegemine või vara müügi korral kannete kustutamine tema jaoks takistatud ei ole.

Vara arestimise takistusena teisele kohtutäiturile saab siiski pidada seda, kui vara arestimine on ühe kohtutäituri poolt juba lõpule viidud (sh arestimisakt koostatud) või puudub võimalus käsutamise keelumärke sissekandmiseks (varasem käsutamise keelumärge, mis takistab kinnistusraamatusse arestimise lõpule viimiseks keelumärke sissekandmist teise kohtutäituri poolt ja ei ole ka olemasolevas keelumärkes õigustatud isiku nõusolekut selleks) ehk pole võimalik täita TMS § 142 lg-st 1 tulenevaid tingimusi vara arestimiseks. Erandina siinkohal tuleb välja tuua ka hüpoteegiga tagatud nõuete täitmine.

Oluline on ka täheldada, et TMS-is endas on samuti välja toodud justkui vara saaks olla arestitud mitme sissenõudja kasuks. Näiteks tulemi jaotamist reguleeriv säte TMS § 174 lg 1 sätestab, et kohtutäitur jaotab kinnisasja müügist ja sundvalitsemisest saadud tulemi sissenõudjate ja muude tulemi jaotamises osalema õigustatud isikute vahel õiguste kinnistusraamatust nähtuvate järjekohtade alusel ja arestimise järjekorras või sissenõudjate kokkuleppe alusel. Ühel ajal toimunud arestimisega saavad sissenõudjad tulemi jaotamisel sama järjekoha. Eelnimetatud sättest tuleneb, et seadusandja on pidanud võimalikuks

⁵⁹ RKTKm 3-2-1-79-06.

olukorda, kus vara arestimisel on tekkinud järjekord, mis tähendab, et seadusandja on näinud võimalust, et vara on võimalik mitmekordselt arestida.

Kuna vallajasjade puhul arestipandiõiguse olulisus täitemenetluses tuleneb just vara müügitulemi tulemi jaotumise seisukohast ehk TMS § 106 lg 2 kohaselt tuleb jaotatakse lähtudes pandiõiguste järjekohast, siis kinnisasjade puhul tuleb sundtäitmisega ühinemist avada samuti läbi tulemi jaotamise sätete, kus TMS § 174 lg 3 punkti 3 kohaselt sissenõudjate nõuded, mille tagamiseks on toimunud kinnisasja arestimine või on ühinetud sundtäitmisega ja mida ei rahuldata käesoleva lõike punktide 1–2² kohaselt. Seega kinnisasjade puhul räägitakse arestipandiõiguse asemel sundtäitmisega ühinemisest.

Kinnisvara peetakse aga üldiselt kõrge väärtusega varaks ning on paratamatu, et sissenõudjate paljususe korral soovivad sama vara arvelt nõude täitmist mitmed sissenõudjad, ning selleks on loodud võimalus kinnisasja suhtes toimuva täitemenetlusega ühinemiseks TMS 149 alusel. Mitme nõude katteks vara arestimist peab võimalikuks pidama ka tulenevalt otstarbekuse põhimõttest. Sageli iga nõue eraldi vaadatuna võib olla liiga marginaalne, et varale sissenõuet pöörata, kuid kokku moodustavad ulatuse, mille rahuldamine muu vara arvelt enam mõistliku aja jooksul võimalik ei ole.

Kuigi Eesti õiguses üldreeglina võib kõiki täitetoiminguid (sh kinnisasjale sissenõude pööramine) teha alles pärast täitmisteates nõude täitmiseks antud vabatahtliku täitmistähtaaja möödumist, siis praktikas on tavapärane olukord, kus juba täitemenetluse algatamisel seatakse võlgniku kogu registervarale (sh kinnisvarale) käsutamise keelumärked. Keelumärke seadmise eesmärk ei ole mitte vara hilisem arestimine ja müük, vaid täitemenetluse „tagamine“. Autori hinnangul ei ole see täitemenetluse loogika ja üldiste eesmärkidega kooskõlas - täitemenetluses on eesmärgiks juba sundtäitmisele esitatud nõude täitmine ja selleks abinõude rakendamine, mitte aga nõude tagamine.

Kui kohtutäitur otsustab kinnisasjale sissenõude pöörata, siis peaks see tähendama vara arestimist ja müüki. TMS §-st 142 lg-st 1 ja TMS §-st 143 tulenevalt tuleb selleks koostada ka arestimisakt ning seejärel kanda käsutamise keelumärke kui selle aresti nähtavaks tegemine kinnistusraamatusse.

Autori hinnangul on probleemne olukord, kus seadus ei keela vara arestimist lõpuni viimata käsutamise keelumärke sissekandmist, või vähemalt ei täpsusta, kui kiiresti peaks täitur pärast käsutuskeelu sissekandmist vara arestimisakti koostama või otsustama vara arestimata jätmise

(sh keelumärke kustutamise), kui siiski sissenõuet kinnisasjale ei pöörata. Autori hinnangul peaks olema ka Eesti õiguses sätestatud maksimaalne aeg, kui kaua võib edasi lükata vara arestimise lõpule viimist (arestimisakti koostamist) alates keelumärke sissekandmisest.

Kuna kinnisasjade puhul TMS §142 lg-st 3 arestipandiõigust ei teki, siis sissenõudjate paljususe korral ei taga teiste sissenõudjate õigusi see, kui vara n-ö „hoitakse kinni“ ainult ühe sissenõudja kasuks ning seda realiseerima ei hakata. Kinnisvara saab üldiselt pidada kõrge väärtusega varaks ning on võimalik, et selle arvelt saaks täidetud rohkem kui üks võlgniku võlanõue.

2. SUNDTÄITMISEGA ÜHINEMINE TÄITEMENELTUSES

2.1. Sundtäitmisega ühinemise olemus

Sundtäitmisega ühinemine on sätestatud TMS §-s 149, mille lõike 1 kohaselt, kui kinnisasjale sissenõude pööramise avaldus esitatakse pärast kinnisasja arestimist teise sissenõudja kasuks, teeb kohtutäitur otsuse lubada avalduse esitajal osaleda menetluses. Teist arestimisakti ei koostata ja keelumärget kinnistusraamatusse ei kanta. Täitemenetluse seadustikus on sundtäitmisega ühinemist mainitud veel ka sättes § 174 lg 3, mis reguleerib tulemi jaotamist ja selles ühinenud nõuete osalemise järjekorda. Eeltoodust võiks järeldada, et sundtäitmisega ühinemise kontseptsioon on loodud eelkõige selleks, et ka sissenõudjad, kelle nõude tagamiseks ei ole piiratud asjaõigusi ning kelle nõude katteks vara ei arestitud, saaksid enda nõudeid siiski vara müügitulemist rahuldada.

Autor peab vajalikuks mainida, et TMS § 18 lg 1² on menetlusega ühinemisena nimetatud ka sissenõudja õigusjärglase ühinemist algatatud täitemenetlusega. Nimetatud lõige lisandus TMS-i perehüvitise seaduse⁶⁰ (edaspidi PHS) vastuvõtmisega ja jõustus 01.01.2017. Antud juhul on sätte eesmärgiks reguleerida olukorda, kus osa elatisvõlgnevusest on elatisabi väljamaksetega üle läinud riigile (PHS § 58). Autori hinnangul on segadustekitav nimetada ka sisuliselt ühes ja samas läbiviidavas täitemenetluses teise sissenõudja lisandumist täitemenetlusega ühinemiseks. Sundtäitmisega ühinemise võimalus peaks tulenevalt TMS §-st 149 puudutama vaid kinnisasjade suhtes läbiviidavat täitemenetlust.

Vara arestimist, sh kinnisasjale sissenõude pööramist ja arestimistoimingutega seonduvat, asuti täpsustama 2003. aastast alanud täitemenetluse reformimisel. Selle järgselt 01.01.2006 jõustunud TMS-i eelnõu seletuskirjast tuleneb, et tegemist on eelnõus ühe suuremat tähtsust omanud osaga, seda eelkõige põhjusel, et toimus ulatuslik kinnistamine, millest tulenevalt muutus kinnisasjadele sissenõude pööramine üha aktuaalsemaks, ning Nõukogude okupatsiooni ajast ei olnud sellistes küsimustes praktikat ja seadusandlust üle võtta, kuna võlgnikel puudus kinnisomand (maa anti kasutamiseks). Juba toona rõhutati, et kinnisasjade puhul peab seadusandlus olema võimalikult üksikasjalik ja selge.⁶¹

⁶⁰ Perehüvitiste seadus, RT I, 08.07.2016, 1...RT I, 22.03.2021, 15.

⁶¹ Täitemenetluse seadustiku eelnõu. 143 SE I. Seletuskiri. Viide 13.

Enne 01.01.2006 jõustunud TMS-i redaktsioonide kohaselt otsustas kinnisvarale sissenõude pööramise kohus, kuulates ära sissenõudja seisukoha (TMS⁶² § 64¹⁷). Samuti oli toona kohtutäituril kohene kohustus täitemenetluse algatamisel saata kinnistusametile täitedokumendi ära kiri ja kohtutäituri ühepoolne avaldus kinnisasja käsutamise keelumärke kandmiseks kinnistusraamatusse (TMS § 64²²). Erinevate kohtutäiturite juures algatatud täitemenetluste korral, kui asja olid arestinud erinevad kohtutäiturid, pidi asja hiljem arestinud kohtutäitur andma täitemenetluses kogutud dokumendid üle võlgniku asjade esimese arestimise korraldanud kohtutäiturile ja peatama oma täitemenetluse (TMS § 79 lg 2). Sissenõudjate paljususe korral osalesid kinnisvara müügitulemi jaotuses kõik nõuded, mille osas olid võlgniku suhtes täitedokumendid täitmisele saabunud ehk täitemenetlused algatatud, sealjuures kui nõude rahuldamisele ei kohaldunud eelisõigus (täitemenetluse tasud, kinnistusraamatust nähtuvad asjaõigused, kinnisasjal asuva võlgnikule kuuluva ettevõtte töö- ja autoriõiguslikest suhetest tulenevad nõuded, elatisrahanõuded, vigastuse või muu tervisekahjustusega tekitatud, samuti seoses toitjakaotusega tekkinud kahju hüvitamise nõuded, kinnisasja riigi ja kohaliku omavalitsuse üksuse kasuks koormavad maksud koos viiviste ja trahviga), siis ülejäänud nõuete vahel jaotati raha sissenõudjate vahel võrdeliselt nende nõuete suurusega (TMS § 64⁵⁴).

Selline alates 01.01.2006 jõustunud redaktsioonis olnud kohustus (n-ö täitemenetluse üleandmise kohustus) kaotati seadusandlusest kiiresti – juba kuu aega hiljem tsiviilkohtumenetluse seadustiku, täitemenetluse seadustiku ja nendega seonduvate teiste seaduste muutmise seadusega, mis jõustus 04.02.2006. Eelnimetatud seaduse eelnõu 779 SE seletuskirjas täitemenetluse seadustiku muutmise vajaduse osas selgitati, et tegemist on seaduse tekstis olevate vigade parandamisega, vajaliku viite lisamisega ja regulatsiooni ühtlustamisega sama seadustiku piires, ometigi oli nimetatud sätte kaotamine väga sisuline muudatus kinnisasjale sissenõude pööramisel sissenõudjate paljususe korral, mille kohta puudusid eelnõu seletuskirjas põhjendused.⁶³

⁶² Täitemenetluse seadustik, RT I 1993, 49, 693... RT I 2005, 40, 312 (kehtivuse lõpp 31.12.2005).

⁶³ Tsiviilkohtumenetluse seadustiku, täitemenetluse seadustiku ja nendega seonduvate teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 779 SE. Seletuskiri - <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/043f7243-c21d-3d11-8136-52250abd9ac4/Tsiviilkohtumenetluse%20seadustiku,%20täitemenetluse%20seadustiku%20ja%20nendega%20seonduvate%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus> (05.04.2021).

Ühelt poolt oli nimetatud muudatus kahtlemata arusaadav – täitemenetluse süsteem ei ole veel tänapäevalgi täielikult ja probleemivabalt (arestide järjekohad jms) suuteline korraldama nõuete üleminekut ühe kohtutäituri menetlusest teisele kohtutäiturile. Samuti on täitemenetluses nõude täitmiseks lisaks kinnisasjale sissenõude pööramisele mitmeid muid instrumente, mille rakendamine on paralleelselt võimalik ja mille osas arestimise järjekord võib olla sootuks erinev, ja vabakutseliste kohtutäiturite süsteemis on konkurents üks alustalasid, mida piiraks sissenõudja poolne võimalus valida vabalt kohtutäiturit. Teisest küljest lahendamaks kinnisvarale sissenõude pööramisel täitemenetluste koondumine ühe täitemenetluse läbiviija ehk kohtutäituri kätte mitmeid sissenõudjate paljususest tulenevaid kitsaskohti.

Üldjuhul alustatakse iga nõude kohta eraldi menetlus, isegi siis kui üks kohtutäitur menetleb mitmeid sama võlgniku võlanõudeid. Täitemenetluse seadustik ei sätesta küll võimalust kõigi ühe võlgniku vastu suunatud nõuete koondumist ühe ja sama kohtutäituri kätte, kuid teatud juhtudel on võimalik sundtäitmisega ühinemine.

Saksamaal kuulub kinnisasjade realiseerimise õigus kohtu pädevusse (ZVG § 1). Saksa õiguses ZVG §-st 15 tulenevalt otsustab kinnisasja sundmüügi korraldamise üle kohus. Enne kinnisasja müügi üle otsustamist kuulab kohus ametiülesande käigus ka mõlemad menetlusosalised (võlgniku ja sissenõudja) ära. Saksamaal on võimalik, et paralleelselt toimub ühe nõude sissenõudmiseks mitu täitemenetlust – vallasajade ja nõudeõiguste realiseerimiseks on täiteametiks kohtutäitur (ZPO § 808) ja kinnisasjade realiseerimine on kohtu alluvuses (ZVG § 1) ehk täitemenetluse läbiviimine on pigem realiseeritava vara põhine.

Ka Saksa õiguses on sundtäitmisega ühinemise regulatsioon ZVG §-s 27, mille lõike 1 kohaselt kui pärast sundenampakkumise korralduse tegemist esitatakse kinnisasja sundenampakkumise korraldamiseks täiendav avaldus, antakse uue sundenampakkumise korralduse asemel korraldus taotleja menetlusega ühinemiseks. Seda korraldust kinnistusraamatusse ei kanta. Sama sätte lõike 2 kohaselt on võlausaldajal, kellel on lubatud menetlusega ühineda, samad õigused nagu juhul, kui oleks sundenampakkumine korraldatud tema taotluse alusel.

Arvestades, et Saksamaal ei ole võimalust, et kinnisasja suhtes sissenõude pööramist taotlevate võlausaldajate nõuded satuksid erinevate täitemenetluse läbiviijate kätte (täitmise

eest vastutab kohalik kohus, kus kinnistu asub (ZVG § 1 lg 1)), on selline regulatsioon vastavas süsteemis mõistetav. Eesmärk on iseenesest ka Saksa süsteemis sama: võlausaldajad, kelle nõude tagamiseks ei ole piiratud asjaõigusi või kelle nõudeid ei rahuldata muul põhjusel eelisjärjekorras (ZVG § 10), saavad siiski võimaluse enda nõudes kinnisvarale sissenõuet pöörata ja müügitulemist nõuet rahuldada.

Erinevusena Eesti ja Saksa õiguse vahel tuleb märkida, et Saksamaal peab võlausaldaja ise olema aktiivne ja kiire ning selgitama välja võlgniku vara, millele sissenõude pööramist soovib ning seda ka taotlema. Eesti õiguskorras vastutab täitemenetluse läbiviimise eest kohtutäitur, kes vastava sissenõudja võlanõuet täidab, sealhulgas valib kohased abinõud – ka konkreetse vara arestimise konkreetse sissenõudja kasuks.

Eesti kohtutäituri õiguslik seisund põhineb nn prantsuse mudelil, kus vabakutselisi kohtutäitureid peetakse riigivõimu osaks ja avalikes huvides tegutsevateks isikuteks. 2001. aastal toimunud tsiviiltäitereform oli põhimõtteliselt erastamislaine jätk, kus seadusega anti täitefunktsioon, sh õigus rakendada riiklikku sundi, eraõiguslikele isikutele. Ka menetlusega seotud kulud n-ö erastati, viies rõhu maksudelt teenustasudele. Täitereformi eesmärk oli efektiivsuse kasv tänu erasektoris toimuvale konkurentsile ja kasumi teenimise motiivile.⁶⁴

Eesti täitemenetluses on üheks valitsevaks põhimõtteks ka prioriteetsus (kel paremus ajas, sel paremus õiguses). Kui selline põhimõte, et varasemal õigusel on eesõigus hilisema õiguse ees, oli täitemenetluses kuni 31.12.2005 kehtinud kohtutäituri ametitegevuse ja selle üle järelevalve teostamise korra⁶⁵ § 10 lg 3 kohaselt nõuete täitemenetlusse saabumise järjekorra alusel, siis kehtivas kohtutäiturimäärustikus sellist regulatsiooni ei ole. Prioriteetsuse põhimõtted tulenevad küll TMS sätetest § 65, § 119 ja §174 lg 3, millest nähtub, et oluline on vastava nõude katteks toimunud arestimise ja ühinemise aeg. Kuna nõudeid täidavad eri kohtutäiturid, siis sõltuvalt kohtutäituri büroo töö efektiivsusest vara ja sissetuleku arestimisel ja uute arestitavate varade ning nõudeõiguste avastamisel, võivad hiljem alustatud nõuded saada varasema arestimise järjekoha.

Saksa õiguses oli täitemenetluse juhtideena järjekorrapõhimõte varem siiski vastuoluline. Kuni 1879. aastani järgisid seda Saksa riigis ainult mõned partikulaarõigused. Ka varasemad

⁶⁴ Annus, T. Riigi funktsioonide delegeerimine eraõiguslikele isikutele kohtutäituri näitel. *Juridica* 2002/4, lk 224-229.

⁶⁵ Kohtutäituri ametitegevuse ja selle üle järelevalve teostamise kord, RTL 2001, 30, 36 ... RTL 2005, 91, 1366 (kehtivuse lõpp 31.12.2005)

muud välismaised kohtumenetlusõigused suunasid vara arestima kõikide või paljude võlausaldajate nõuete rahuldamiseks. Leiti, et teisiti ei ole õiglane, kuna täitmise õigeaegsus sõltub sageli juhusest (näiteks ei ole võlausaldajatel võrdseid võimalusi võlgniku likviidsusprobleemidest teada saamiseks). Siiski otsustati ka Saksa õiguses prioriteedipõhimõtte kasuks: soodsamalt tuleb kohelda seda, kes teeb põhjalikumalt kontrolli oma võlgniku maksevõime üle. Vastasel korral ei ole kohusetundlikumal võlausaldajal teiste ees mingeid eeliseid. Lisaks leiti, et ilma prioriteedipõhimõtteta võiks aset leida ka liigne arestimine, sest võlausaldaja, kellel ei teki arestitud esemele eelisõigust, tagaks oma nõude igaks juhuks ka kogu võlgniku ülejäänud vara arvelt.⁶⁶

TMS § 149 lg-st 1 saab tuletada, et seadusandja on soovinud luua võimaluse, et ühe ja sama kinnisasja arvelt oleks võimalik täita mitmeid võlanõudeid. Seadusandja ei ole samas aga täpsustanud, kas sissenõudjana peaks mõistma ainult ühe kohtutäituri menetluses sama võlgniku suhtes olevaid sissenõudjaid, kelle nõuete täitmiseks kohtutäituril ametitoiminguid tuleb teostada. Vaadates sätte eestikeelse ja saksakeelse teksti võrdlemisi üksühele vastavust, siis on ilmne, et nimetatud sundtäitmisega ühinemise kontseptsiooni on Eesti õigus üle võtnud Saksa õigusest. Paraku ei ole seadusandja arvestanud täitesüsteemide erinevust (Eestis vabakutselised kohtutäiturid, Saksamaal riigiametnikud, Eestis nõuded erinevate kohtutäituri menetluses, Saksamaal kinnisasjale sissenõude pööramine vastava kinnistu asukohajärgses kohalikus kohtus) ja pole pidanud vajalikuks ühinemise regulatsiooni täitemenetluse seadustikus täpsustada.

Sundtäitmisega ühinemise sätte TMS § 149 grammatilisest tõlgendusest lähtudes saab tuletada, et sätte peab andma võimaluse kinnisasjale sissenõude pööramiseks ka neile sissenõudjatele, kelle nõude tagamiseks ei ole piiratud asjaõigusi ning kelle nõude katteks vara ei ole arestitud. Kuna TMS § 142 lg-st 3 tuleneb, et kinnisasjade arestimisel arestipandiõigust ei teki, siis autori hinnangul on võimalik, et sundtäitemenetlusega ühinemise kontseptsioon pidi aitama üle saada kinnisvara mitmete nõuete katteks arestimise raskustest või eeldatavatest selliste võimaluste puudumistest. Ka kohtupraktikas on enim rõhutatud, et TMS § 149 lg-s 1 sätestatud sundtäitmisega ühinemise peamiseks eesmärgiks on anda sissenõudjatele võimalus osaleda teise sissenõudja poolt algatatud täitemenetluses kinnisasja müügist saadud tulemi jaotamises vastavalt TMS §-le 174.

⁶⁶ Foerste, U. Pankrotiõigus. Juura: Tallinn 2018, lk 4.

Igasugune täitetoiming on suunatud sissenõudja nõude rahuldamisele ja see on ka kogu täitemenetluse eesmärgiks. Autori hinnangul ei saa ka sundtäitmisega ühinemise eesmärki nii kitsalt nagu tulemi jaotamises osalemine käsitleda. Selle jaoks oleks täitemenetluses veel teisigi instrumente, näiteks sundmüügi tulemist pärast arestitud nõude täitmist üle jääva summa arestimine TMS § 113 ja § 114 alusel.

Kui vaadata laiemalt sundtäitmisega ühinemise kohta kohtupraktikas kajastatud, saab tuletada, et sundtäitmisega ühinemise eesmärkideks on peetud:

- kinnisasja müümise vältimine korraga mitmes täitemenetluses;⁶⁷
- võimaldada kõigi aktiivses menetluses olevate sissenõudjate ühinemist ühe kinnisasja müümise korral;⁶⁸
- võimaldada sissenõudjatel osaleda kinnisasja müügist saadava tulu jaotamises;⁶⁹
- tagada läbi sissenõudmisega ühinemise võimaldamise kõigi sissenõudjate õigused.⁷⁰

Justiitsministeerium on kohtutäiturite selgitustaotlusele TMS § 149 kohaldamise kohta vastates selgitanud: „Käsitletava sätte eesmärgiks on võimaldada täitemenetluse läbiviimist võlgniku kinnisasja arvel olukorras, kus kinnisasi on kohtutäituri poolt teise sissenõudja nõude täitmiseks juba arestitud.“⁷¹

Kuna Saksa õiguses toimub kinnisasjale sissenõude pööramine ja sundenampakkumine ühe menetleja (kohtu) poolt, siis n-õ ühinemise kaudu koondatakse kokku kõik võlausaldajad, kes vastavale kinnisasjale sissenõude pööramiseks on avalduse esitanud ning selle müügist oma nõuet rahuldada soovivad (ZVG § 27). Seega läbib iga selline taotlus kinnisasjale sissenõuet pöörata kohtuliku kontrolli. Samas on ka Saksa õiguses ühinemise regulatsiooni peamine

⁶⁷ RKTkm 3-2-1-164-13.

⁶⁸ TLRm 2-17-7169.

⁶⁹ Samas.

⁷⁰ TLRm 2-19-12692.

⁷¹ Justiitsministeeriumi selgitustaotluse vastus nr 10-4/13-873-2. 02.04.2013. <https://adr.rik.ee/jm/dokument/7181627> (05.04.2021).

eesmärk tulemi jaotuses osalemine, kuna võlausaldaja kasuks vara arestimise järjekord on aluseks sellele, millises järjekorras on neil õigus vara müügitulust osa saada.⁷²

2.2. Sundtäitmisega ühinemise formaalsed eeldused ja kohtutäituri diskretsiooniõigus ühinemise avalduse lahendamisel

Alekand on leidnud, et tõmmates paralleele Saksa täitemenetluse regulatsiooniga, on Eestis kohtutäiturile antud teatud küsimustes täitemenetluse läbiviimisel sisuliselt kohtu roll. Küsimus ongi, kas seadusandja on andnud täiturile ka piisavalt juhiseid otsuste tegemiseks, et tagada menetluses proportsionaalsus ja menetlusosaliste põhiõiguste kaitse.⁷³ Sundtäitemenetlusega ühinemise säte on muutmata kujul TMS-is olnud juba alates 01.01.2006. Paraku ei ole selle sisu seaduse eelnõus lahti mõtestatud. Kuna sundtäitmisega ühinemise regulatsioon on seaduses väga napp, siis tuleb seda avada eelkõige läbi seda kujundama hakanud kohtupraktika ning Riigikohtu tõlgenduste.

TMS § 4 lg 1 järgi võib võlgniku varale sissenõude pöörata kohtutäitur, kelle tööpiirkonnas on võlgniku elu- või asukoht või kelle tööpiirkonnas asub võlgniku vara. Sissenõudjal on õigus valida endale vastavas tööpiirkonnas kohtutäitur, kellele täitmisavaldus esitada. Kui võlgniku suhtes on mitmeid võlausaldajaid, on võimalik, et nõudeid hakkavad täitma erinevad kohtutäiturid.

TMS § 149 ei sätesta, missugust avaldust on sundtäitmisega ühinemise puhul silmas peetud – kas tegemist on pärast vara arestimist lisandunud uue täitmisavaldusega TMS § 23 lg 1 ja 3 mõttes, milles on väljendatud sissenõudja soov kinnisasjale sissenõue pöörata, või mõne muu avaldusega.

Praktikas käsitletakse ühinemise avaldusena igasugust võlausaldaja avaldust, mis on esitatud pärast kinnisasjale keelumärke seadmist või kinnisasja arestimist, selleks et kinnisasjale sissenõue pöörata. Sealhulgas nii sissenõudjate avaldusi, kelle kasuks juba viiakse läbi täitemenetlust, kui ka võlausaldajate avaldusi, kes ei ole oma nõuet sundtäitmisele esitanud, kuid soovivad konkreetsele varale sissenõude pööramisega ühineda ja omavad kehtivat täitedokumenti.

⁷² Kennett, W. A. The Enforcement of Judgments in Europe. Oxford University Press 2005, lk 165-166.

⁷³ Alekand. A. Viide 16, lk 43.

Riigikohtu tsiviilkolleegium on leidnud, et on oluline, et ühinemise avaldusele lisatakse samasugused dokumendid nagu TMS § 23 järgsele täitmisavaldusele.⁷⁴ Sellest tuleneb otseselt, et ühinemise avaldus ise ei pea olema täitmisavalduseks, vaid saab olla ka muu avaldus. Kuna sissenõudjal on õigus valida sundtäitemenetlust läbiviiv kohtutäitur ja seadusandja ei ole näinud ette kinnisasjale sissenõude pööramisel nõuete koondumist ühe kohtutäituri kätte, siis on TMS § 149 mõttega kooskõlas, et ühinemisavalduse esitamine saab toimuda ka väljastpoolt arestimist korraldava kohtutäituri menetlust.

Riigikohus on seisukohal, et sissenõudja eest võib ühinemisavalduse esitada ka tema nõuet menetlev kohtutäitur, kellel on eelduslikult parem ligipääs teabele ja andmebaasidele, millest nähtub, et kinnisasi on juba varem arestitud. Ühinemisavaldust esitavat kohtutäiturit tuleb pidada avalduse tehniliseks edastajaks, kuna tal ei ole ühinenud sissenõudja esindusõigust. Ühinemisavalduse esitamiseks peab aga kohtutäituril olema ühineva sissenõudja nõusolek või heakskiit.⁷⁵

Justiitsministeeriumi seisukoha järgselt on seaduse mõttega kooskõlas ka TMS § 149 kohaldamine olukorras, kus kohtutäitur on ühe sissenõudja täitmisavalduse alusel algatanud täitemenetluse ja täitmisavalduses märgitud taotluse alusel (TMS § 23 lg 3) pööranud sissenõude, sh seadnud käsutamise keelumärke võlgnikule kuuluvale kinnisasjale, ning pärast keelumärke seadmist on samale kohtutäiturile esitanud täitmisavalduse ja täitedokumendi täitemenetluse läbiviimiseks teine sissenõudja, kes samuti palub täitmisavalduses märgitud taotluse alusel pöörata sissenõue võlgnikule kuuluvale kinnisasjale.⁷⁶ Sellest seisukohast tulenevalt tuleks sundtäitemenetlusega ühinemise avalduseks pidada ka igasugust täitmisavaldust, mis on esitatud pärast kinnisasjale sissenõude pööramise alustamist varasema sissenõudja kasuks.

Kohtupraktikas on lausa leitud, et kohtutäituril on kohustus oma menetluses olevat sissenõudjat teavitada teise kohtutäituri poolt kinnisasja varasemast arestimisest ning sundtäitemenetlusega ühinemise võimalusest ning seda tegemata jättes on kohtutäitur rikkunud oma selgituskohustust.⁷⁷ Seadusandja peaks üheselt reguleerima, milliseid ametitoiminguid peab kohtutäitur sissenõudja eest tegema ja kas näiteks sellise ühinemise

⁷⁴ RKTkm 3-2-1-164-13.

⁷⁵ RKTkm 3-2-1-164-13.

⁷⁶ Justiitsministeeriumi selgitustaotluse vastus. Viide 66.

⁷⁷ PMK 2-13-16205.

avalduse esitamise kohustus oleks kohtutäituril kohe, kui talle esitatakse täitmisavaldus TMS § 23 lg-s 3 väljendatud sooviga kinnisvarale sissenõue pöörata, aga asi on juba varasemalt teise kohtutäituri poolt arestitud.

Saksa õiguses peab võlausaldaja kinnisvara sundmüüki taotlema. Seega peab iga võlanõude osas (ka ühineva nõude osas) olema läbitud nii täitedokumendi, täitepealdise ja kättetoimetamise nõuded. Ühineva nõude osas ei ole erisusi seadusandluses ette nähtud. Sundtäitmist läbiviiv kohtuametnik kontrollib nii täitedokumendi kui taotluse formaalseid eeldusi ja seda ka ühineva nõude osas.⁷⁸

Kinnisasjale sissenõude pööramisel on märkimisväärne võlgniku põhiõiguste riive ning peaks olema väga konkreetselt ette nähtud menetluslik kord. Riigikohus on pidanud õigustatuks suure väärtusega varaga seotud tehingute allutamist rangematele vorminõuetele väiksema väärtusega varaga võrreldes. Selliste nõuete abil tagatakse ühelt poolt omanike endi, teiselt poolt aga ka vara omandajate, õiguste parem kaitse.⁷⁹ Autori hinnangul peaksid ka täitemenetluses vara arestimise, ühinemise ja müügiga seotud toimingud alluma rangematele ja konkreetselt fikseeritud vorminõuetele, sest kahtlemata saab kinnisvaraga seotud tehinguid pidada üldjuhul kõrgema väärtusega tehinguteks. Eestis peaks seaduse tasandil olema reguleeritud, millised dokumendid tuleb kohtutäiturile sundtäitmisega ühinemiseks esitada ning mida peab avaldust lahendav kohtutäitur kontrollima, aga ennekõike, kes ja millisel juhul on pädev sundtäitmisega ühinemise avaldust esitama.

Kohtupraktikas on TMS § 149 alusel toimuvatele sundtäitmisega ühinemisele antud mitmeid termineid: menetluste liitmine⁸⁰, menetluste ühendamise⁸¹, menetluses osalemine.⁸² Autori hinnangul on eelnimetatud terminite praktikas kasutamine segadusttekitav ning kajastab seda, et sundtäitmisega ühinemise kontseptsioon ei ole üheselt mõistetav. Praktikas on siiski nii, et menetluste liitmist või ühendamist ei toimu, ühinenud sissenõudja saab võimaluse osaleda kinnisasjale sissenõude pööramise protsessis ja tulemi jaotamises, mitte aga muus menetluses.

⁷⁸The EJE (European judicial enforcement). Attachments of immovable property. Professional E-note, 2012 – http://www.europe-eje.eu/sites/default/files/pj/fiches/al_fiche5_en_pro_web.pdf (05.04.2021).

⁷⁹Toim. Madise, Ü., Narits, R., Vinkel, P. § 32/2. ptk. Eesti Vabariigi põhiseadus. Komm vlj. Juura: Tallinn 2017.

⁸⁰TLRm 2-16-4125.

⁸¹RKTKm 3-2-1-108-15.

⁸²TLRo 2-17-15175.

Vara arestinud kohtutäitur ei tee ka muid ametitoiminguid ühinenud sissenõudja nõude täitmiseks.

Sellise võimaluse saamiseks, et ühineda kinnisasjale sissenõude pööramise protsessiga, tuleb sissenõudjal, kelle kasuks ei ole vara arestitud, esitada kinnisasja arestinud kohtutäiturile avaldus. Riigikohus on märkinud, et TMS § 149 lg 1 esimene lause ei näe kinnisasja arestinud kohtutäiturile ette diskretsiooniruumi, otsustamaks selle üle, kas lubada avalduse esitanud isikul osaleda menetluses või mitte, ning kinnisasja arestinud kohtutäitur peab ühinemisavalduse rahuldama.⁸³

Madalama astme kohtupraktikas on siiski täpsustatud, et diskretsiooniruumi puudumine ei tähenda, et kohtutäitur peab rahuldama põhjendamatu avalduse sundtäitmisega ühinemiseks. Kohtutäituril on vastavalt TMS § 149 lg-le 1 õigus jätta taotlus osaliselt või tervikuna rahuldamata, kui ühinemiseks esitatud nõuete osas puuduvad täitedokumendi täitmise eeldused või täitemenetluse alustamise tingimused.⁸⁴

Sisuliselt saab kohtute seisukohast tuletada, et kohtutäituril on ühinemisavalduse käsitlemisel kohustus kontrollida täitemenetluse algatamise formaalseid eelduseid, kohtutäituril pole aga õigust teha kaalutlusotsust ühinemisavalduse põhjendatuse osas.

Ringkonnakohus on nõustunud maakohtuga, et TMS § 149 lg 1 osas diskretsiooniruumi jätmine tähendaks sisuliselt täituri poolt hinnangu andmist täitedokumendi täidetavusele. Eelöeldu pole kooskõlas aga täitemenetluse formaliseerituse põhimõttega ega Riigikohtu praktikaga.⁸⁵

Autori hinnangul ei ole aga selline käsitus täitemenetluse efektiivsuse ja varale sissenõude pööramise otstarbekuse põhimõtetega kooskõlas. Näiteks olukorras, kus ühineda soovitakse väärteoasjast tuleneva rahatrahvinõudega, ning nõude täitmiseks on liiklusregistrist nähtuvast käsutamise piirangust selge, et on alustatud sissenõude pööramist võlgniku sõidukile, mille väärtus ilmselgelt ületab nõude suurust. Antud nõudes kinnisasja arestimisega ühinemine ei oleks iseenesest seaduslik ei TMS § 53 lg-st 1 tulenevast ülearestimise piirangust ega ka TMS §-st 198 tulenevast varale sissenõude pööramise järjekorrast lähtuvalt. Ühinemisavaldust

⁸³ RKTkm 3-2-1-164-13.

⁸⁴ HKMm 2-14-58477.

⁸⁵ TLRm 2-16-4652.

käsitlaval kohtutäituril justkui puuduks Riigikohtu seisukohast tulenevalt aga võimalus sellistel põhjustel ühinemisavaldus rahuldamata jätta.

Teise näitena võiks tuua olukorra, kus kohtutäitur on alustanud sissenõude pööramist võlgniku väheväärtuslikule kinnisvarale, kuna muule varale sissenõude pööramine ei ole viinud nõude täitmiseni. Kinnisasja suhtes toimuva sundtäitmisega esitatakse nii mitmeid ühinemise avaldusi, mille lahendamise ja millega arvestamisest tulenevalt suurenevad täitemenetluse kulud sedavõrd, et vara ei tohi enam TMS § 53 lg-st 2 tulenevalt arestida.⁸⁶ Kinnisasja müüval kohtutäituril on õigus nõuda täitekulude nende toimingute eest (eelkõige võlgniku teavitamine), mis tal tuleb teha TMS § 149 järgse ühinemisavalduse esitamise tõttu.⁸⁷ Paraku võivad just sellised kulud viia vara väärtuse ja täitekulude suhte olukorda, kus enam vara arestida ei või.

Seadusandluses puuduvad sätted, mis võimaldaksid kohtutäituril ühinemise avaldust mitte rahuldada. TMS-is ei ole ka selgitatud, millest kohtutäitur ühinemisavalduse lahendamisel lähtuma peaks. Riigikohtu praktikas esitatud seisukohtadest tulenevalt ei või kehtiva seadusandluse järgi kohtutäitur jätta sundtäitemenetlusega ühinemise avaldust rahuldamata tuginedes TMS § 53 lg-le 2 põhjusel, et varast ei jätku ühinenud sissenõudja nõude katteks.

Mõlemad näited on praktikas sageli esilekerkivad olukorrad ja küsimused. Autori hinnangul peaks seadusandja üheselt reguleerima, millal on õigus sissenõudjal sundtäitmisega ühinemist taotleda ning millised võimalused oleksid ühinemisavaldust käsitlaval kohtutäituril ühinemisavalduse rahuldamata või läbivaatamata jätmiseks.

Saksa õiguses näiteks tuleb sissenõudjal tasuda sundmüügi taotluse või sundmüügi menetlusega ühinemise eest lõivu summas 110 € (taotleja kohta) tulenevalt kohtukulude seaduse (Gerichtskostenengesetz, edaspidi GKG⁸⁸) §-le 7 ja 26 ning neid kulusid enampakkumise tulemist maha ei arvestata. See tähendab, et sissenõudjal endal tuleb samuti kaaluda oma nõude esitamise otstarbekust, eriti väga väikeste nõuete puhul. Samuti on tagatud, et nõude menetlusse võtmisega seotud kulud on kaetud. Eesti seadusandluses on

⁸⁶ Autori praktikas on näiteks olnud olukord, kus ühinenud nõudeid, millega tuli vara realiseerimise menetluses arvestada, oli 27, mis tähendab igakordselt kulu vastava otsuse kättetoimetamise eest.

⁸⁷ RKTKm 3-2-1-164-13.

⁸⁸ Gerichtskostenengesetz (GKG) – https://www.gesetze-im-internet.de/gkg_2004/ (05.04.2021).

kohtutäituri seaduse⁸⁹ (edaspidi KTS) § 29 lg 2 kohaselt kohtutäituril õigus nõuda tasu ettemaksu seaduses sätestatud juhtudel ja ulatuses. Ka kohtutäituri tasusid on võrreldud riigilõivusarnaste tasudega⁹⁰. Riigikohus on leidnud, et kohtutäituri põhitasu peamine eesmärk on võimaldada kohtutäituril saada endale ja maksta kohtutäituri büroos töötavatele isikutele tasu tehtud (ameti)toimingute eest ning majandada kohtutäituri bürood tervikuna.⁹¹ Kui Eesti täitemenetluse tasude maksjaks on üldjuhul võlgnik (KTS § 30 lg 1 ja 2 ning TMS § 38 lg 1 kohaselt), siis KTS § 30 lg 3 kohaselt tasub ettemaksu isik, kes taotleb ametitoimingu tegemist. KTS § 33 lg 1 kohaselt, kui sissenõudja ei tasu ettemaksu, võib kohtutäitur jätta täitemenetluse alustamata, tagastades sissenõudjale täitedokumendi. Sundtäitmise ühinemise avalduse korral kohtutäiturile ettemaksu küsimise õigust ei tulene.

Alekand on leidnud, et täitemenetluses oleks vajalik ka konkretiseerida sissenõudja vastutus täitemenetluse läbiviimisel, mis praegu praktiliselt puudub, ning pakkunud välja, et seda eesmärki on võimalik täita sissenõudjapoolse kohustusliku ettemaksuga menetluse algatamisel.⁹² Autori hinnangul oleks asjakohane rääkida sissenõudja vastutusest ka ühinemisavalduste esitamisel, eriti olukordades, kus on ilmne, et ühinenud sissenõudja nõuet rahuldada ei ole võimalik, küll aga peab kohtutäitur ühinenud sissenõudjat kogu kinnisasja realiseerimise protsessi kaasama. Niisamuti juhtumite puhul, kus ühineda sooviv nõue on väiksem kui kulud, mis tema ühinemisavalduse lahendamisel ja nõudega arvestamisel tuleb teha (tavapärane näiteks, kui ühinetakse kohtutäituri alustamise tasuga, mis üldjuhul jääb vahemikku 18-72 € (koos käibemaksuga) (KTS § 34) ja kui võrrelda, et menetlusedokumentide kättetoimetamise tasuna on seadusandja kohtutäiturile makstava tasu hinnana ette näinud 48 € (koos käibemaksuga) (KTS § 48). Sellest võiks tuletada, millisena on seadusandja hinnanud dokumentide kättetoimetamise kulu).

Olukorras, kus on TMS § 149 lg-st 2 tulenevalt menetlusega ühinenud sissenõudjal samad õigused kui sissenõudjal, kelle avalduse alusel kinnisasi arestiti, kui seadusest ei tulene teisiti, peaksid ka kohtutäituril ühinemisavaldust käsitledes ja ühinenud sissenõudja nõuet menetledes olema samad õigused, mis muul juhul täitetoiminguid tehes – sealjuures kaalutusõigus ühinenud sissenõudja sundtäitmise abivahendi kasutamise osas ja ettemaksu küsimise võimalus.

⁸⁹ Kohtutäituri seadus RT I 2009, 68, 463... RT I, 09.04.2021, 6.

⁹⁰ RKTKm 3-2-1-108-15.

⁹¹ RKTKm 3-2-1-20-17.

⁹² Alekand, A. Mis on kohtutäituri tasu? Juridica 2004/4, lk 252-261.

TMS § 149 lõike 1 esimesest lausest tuleneb, et ühinemisavalduseks saab lugeda avaldust, mis on esitatud kinnisasjale sissenõude pööramiseks pärast kinnisasja arestimist teise sissenõudja kasuks. Grammatilise tõlgenduse järgi on seega ühinemisavaldust võimalik esitada alles pärast vara arestimist. Ringkonnakohus on näiteks tsiviilajas 2-16-3625 leidnud, et ekslik on arusaam, tuginedes TMS § 149 sätestatule, et sundtäitmisega ühinemine saab toimuda üksnes juhul, kui arestimine on toimunud. TMS § 149 reguleerib üksnes olukorda, kus kinnisasjale sissenõude pööramise avaldus esitatakse pärast kinnisasja arestimist teise sissenõudja kasuks, ning ei välista ühinemise võimalust enne arestimist.⁹³ Autori hinnangul on selline käsitlus puudustega. Sisuliselt jätkaks see justkui võlausaldajale võimaluse esitada avaldused igale kohtutäiturile olenemata sellest, kas vastav kohtutäitur võlgniku vara arestinud on või arestida kavatseb, et saavutada oma nõude täitmiseks igal pool parem järjekoht. Muidugi teatud mõttes tuleb nentida, et praktikas asi nii toimubki – ühinemise avaldusi saadakse ja lahendatakse ilma kinnisasja arestimist lõpule viimata, ehk olukorras, kus keelumärkega on ühe kohtutäituri poolt kinnisasja käsutamine keelatud, aga vara arestitud (arestimisakt koostatud) ei ole. Sisuliselt ei ühinetaks mitte vara arestimise, vaid käsutamise keelamisega.

Riigikohus ei ole pidanud oluliseks niivõrd ühinemise toimumise aega, kuivõrd ühinemise avalduse esitamise aega, isegi kui avalduse lahendamine toimub pärast enampakkumist, aga avaldus ise on esitatud varem.⁹⁴ Riigikohus on leidnud, et ühinemisavalduse lahendamisel tuleb vaadata, kas ühinemisavalduse rahuldamine on objektiivselt võimalik, ja pannud selle sõltuvusse mitte vara müügist, vaid tulemi jaotamisest.⁹⁵ Sellest tuleneb, et kohus peab võimalikuks, et sundtäitemenetlusega saab ühineda ka pärast vara müüki, kui tulem on veel jagamata. Autorile on selline lähenemine arusaamatu – ühinenud sissenõudja ei ole olnud kaasatud müügiprotsessi, et selles sissenõudja õigusi rakendada ja kui tulemist tema nõude katteks raha jätkub, siis oleks selles täitemenetluses veel teisigi instrumente, näiteks sundmüügi tulemist pärast arestitud nõude täitmist üle jääva summa arestimine TMS § 113 ja § 114 alusel.

Saksa õiguses loetakse, et ühinemine on toimunud, kui ühinemise otsus on võlgnikule kättetoimetatud.⁹⁶ Ühtlasi lahendatakse Saksa õiguses ühinemise taotlust samadel alustel nagu esialgset kinnisasjale sissenõude pööramise taotlust ning ühinemine lahendatakse samuti

⁹³ TLRm 2-16-3625.

⁹⁴ RKTKm 3-2-1-108-15.

⁹⁵ RKTKm 3-2-1-164-13.

⁹⁶ The EJE (European judicial enforcement). Viide 73.

otsusega (sundenampakkumise korraldus). Eesti TMS § 149 lg 1 esimese lause teise poole kohaselt teeb kohtutäitur otsuse lubada ühinemisavalduse esitajal osaleda menetluses. Seadus ei täpsusta ka siinkohal, millised on antud otsusele formaalsed nõuded. Kohtutäiturite praktikas valdavalt vormistatakse ühinemise avaldusele kirjalik sundtäimisega ühinemise lubamise otsus ja ühinenud sissenõudjat nimetatakse sissenõudja õigustega menetlusosaliseks.

Tulenevalt kohtutäiturimäärustiku §-st 23 lg 3 lahendatakse ühinemise avaldusi kohtutäiturile laekunud avalduste üldiseks lahendamiseks antud tähtaja jooksul ehk nii kiiresti kui võimalik, kuid mitte hiljem kui 30 kalendripäeva möödumisel avalduse või selgitustaotluse laekumisest arvates. Sellest tulenevalt kohaldatakse ka ühinemise avalduse üle otsustamisel 30 kalendripäevast tähtaega. TMS ei sätesta üheselt, kas ühinemise otsus tuleb võlgnikule kättetoimetada. Vallasasjade arestimise sätete all TMS § 76 lg 3 kohaselt asja arestimisel teise sissenõudja kasuks tuleb võlgnikule ja sissenõudjale kätte toimetada teade iga arestimise kohta. TMS § 10 lg 1 kohaselt peab kohtutäitur täitemenetluse osalistele vara arestimisakti kättetoimetama. Sundtäitemenetlusega ühinemist samas otseselt teistkordseks vara arestimiseks pidada ei saa. Seega ka kinnisasja suhtes ühinenud sissenõudja lisandumisel uut arestimisakti ei koostata, ka ei fikseerita seda eraldiseisvalt olemasolevas kinnisvara arestimisaktis.⁹⁷ Lisandunud sissenõudja fikseerimise kohustus on asja arestinud kohtutäituril. Mil viisil see toimuma peaks, seadusest ei tulene.

Maakohus on oma käsitlustes läinud isegi kaugemale ja leidnud, et seadusest ei tulene, et nimetatud ühinemisega lubamise otsus peab olema üldse kirjalikult vormistatud.⁹⁸

Ka ringkonnakohus on leidnud, et kui ühe kohtutäituri menetluses on ühe võlgniku suhtes mitme erineva sissenõudja võlanõuded, ei pea kõigis täiteasjades eraldi arestimisakte koostama. Hiljem algatatud menetluses tuleb teha küll muud kohustuslikud toimingud nagu täitmisteate koostamine ja kättetoimetamine, kuid kinnisasja arestimisel eraldi arestimisakte koostada ei ole vaja. Samuti ei ole menetlusökonomikast tulenevalt vajalik teha sundtäimisega ühinemise otsuseid hiljem algatatud sissenõudjate nõuetes, kui need menetluses sama vara arestinud kohtutäituri juures. Sisuliselt peaks kohtutäitur sellisel juhul

⁹⁷ Autor juhib siinkohal tähelepanu ka töö varem selgitatule, et sageli ei ole ühinemise otsuse tegemise hetkeks isegi arestimisakti veel koostatud, on vaid kinnistusraamatusse kantud keelumärke kinnisasja käsutamise keelamiseks.

⁹⁸ PMKm 2-17-7664.

esitama ühinemise avaldused iseendale, otsustama enda avalduste üle ja vormistama iseendale ka otsuse.⁹⁹

Muidugi ei saa eelnimetatud ringkonnakohtu seisukohta pidada ehk kõige õnnestunumaks, kuna kinnisasja arestimisel ei saa nii ehk naa rääkida kahe arestimisakti koostamisest arestipandiõiguse mittetekkimise tõttu, kuid ka ringkonnakohus nendib sundtäitmisega ühinemise otsuse vormistamata jätmist. Autori hinnangul ei saaks menetlusökonoomika aga üle kaaluda võlgniku õigust olla kursis tema suhtes toimuvate täitetoimingutega, sh sellega, et millistes nõuetes tema kinnisasjale sissenõuet pööratakse. Võlgniku õigus saada teavet ja olla täitetoimingute sisuga kursis, et kaitsta vajadusel ka aktiivselt enda õigusi, kaalub menetlusökonoomika üle. Kohtud on korduvalt rõhutanud, et võlgnikul endal tuleb täitemenetluses olla aktiivne ning pakkuda lahendusi nõuete täitmiseks, et sissenõude pööramist varale vältida, kuid selleks peab võlgnik olema kursis ka varale sissenõude pööramisega ning sellega, milliste nõuete katteks see toimub.

Tsiviilasja nr 2-14-61323¹⁰⁰ näitel tulevad välja sundtäitmisega ühinemise fikseerimise probleemid ja ühtse arusaadava praktika puudumine. Täitetoiminguid viiakse läbi ühes täiteasjas ühe täiteasja numbri all, samas ei ole üheselt mõistetav olnud ei võlgnikule ega kohtule, milliseid nõudeid selle all veel menetletakse (ühinenud nõuded) ja kas võlgnik peaks toiminuga seotud taotlusi esitama ühes või kõigis menetlustes eraldi. Sellest tulenevalt peatati kohtu poolt täitemenetlus ühe täiteasja numbriga menetletavas nõudes. Kohtutäituri jaoks tähendas see seda, et ühinenud nõuetes, mida ta samas justkui menetles ka selle sama täiteasja numbri all, menetlus vara müügiks jätkus. Selline segadus tekitas võlgnikule olulises osas tema täitemenetluslikest õigustes teavitamata jätmise ja kohtutäituri poolse eksliku menetluse jätkamise, mis viis antud menetluses lõpuks enampakkumise akti tühiseks tunnistamiseni.

Selge on see, et praktikas puudub ka ühtne süsteem ühinenud sissenõudjate fikseerimise ja ühinenud nõuete ülesmärkimise osas. Praktikas puudub kohtutäituriel praegu isegi ühtne toimiv infosüsteem ja register ning selle väljatöötamist planeeritakse alles aastaks 2023.¹⁰¹ Mil viisil see planeeritav täitmisregister toimima hakkab, ei ole autorile teada. Tuleb ka märkida, et praegustes täitemenetluse alastes ühistes infosüsteemides esineb märkimisväärsed

⁹⁹ TLRo 2-15-18647.

¹⁰⁰ TMKo 2-14-61323.

¹⁰¹ Täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 291 SE. Seletuskiri. Viide 8, lk 17.

puudusi, mistõttu on ka suuremad kohtutäituribürood arendanud endale erasüsteeme, ning toimingute ja nende fikseerimise osas, milles ei ole seadusandja poolt ette antud täpseid formaalseid juhendeid, tegutsevad kohtutäiturid erinevalt. Sisuliselt otsustab iga kohtutäitur iseseisvalt nii avalduste lahendamise kui ka ühinenud sissenõudjate fikseerimise korra.

Samuti on kohtutäituril diskretsiooniruum otsustamaks, kas ja kuidas ta võlgniku kinnisasja suhtes toimuva täitemenetlusega ühinemisest teavitab. Kui praktikas paljud kohtutäiturid võlgnikule veel sellekohase teavituse saadavad (vähemalt juhul, kui ühinemine on toimunud teise kohtutäituri vahendusel, sest arestimist läbiviiva kohtutäituri juurde uute täiteasjade lisandumisel, kui lisandunud sissenõudja soovib kinnisvarale sissenõude pööramist, ühinemisotsuseid üldjuhul ei vormistada), siis sissenõudjat ja ühinenud sissenõudjat teiste ühinenud sissenõudjate lisandumisest ja nende nõuetest kuidagi ei teavitata.

24.03.2021 vastu võetud täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seondult teiste seaduste muutmise seadusega täiendatakse ka sundtäitmisega ühinemise sätet TMS § 149 ning nende täiendustega reguleeritakse olukorda kui menetluses, millega sissenõudjad ühinesid, vara müüki ei toimu, mistõttu ühinenud sissenõudjate nõuded jäävad rahuldamata ning kinnistusraamatust eemaldatakse võlgniku varale seatud keelumärge. Muudatuste eesmärgiks on säilitada sundtäitmisega ühinemise järjekord ka järgmises täitemenetluses.¹⁰² Kui kohtutäiturid peavad hakkama ühinemisavaldusi ja -otsuseid üksteisele üle andma ja järjekorrad peavad säilima, siis on eriti oluline, mil viisil ja kuidas peavad olema ühinemise otsused vormistatud kui ka ühinenud sissenõudjad registreeritud.

Sundtäitmisega ühinemise avalduse esitamisel sisuliselt delegerib üks kohtutäitur täitedokumendi reaalse täitmise ehk sissenõude pööramise võlgniku kinnisasjale teisele kohtutäiturile. Sellise täitetoidingu õiguslikku konstruktsiooni ei ole kehtivas täitemenetluseõiguses reguleeritud.

Autori hinnangul on kinnisasjale sissenõude pööramise protsessi ühetaolisuse huvides vajalik seadusandja konkreetseid juhiseid, mil viisil peavad kohtutäiturid ühinenud sissenõudjaid fikseerima, millises ulatuses teavitama sellest nii võlgnikku kui ka muid menetlusosalisi (sissenõudjat, võimalikke teisi ühinenud sissenõudjaid). Seaduses konkreetsete juhiste puudumine on toonud kaasa erinevad tõlgendused ja segaduse nii kohtute kui ka kohtutäiturite

¹⁰² Täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seondult teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 291 SE. Seletuskiri. Viide 8, lk 11.

praktikas. Samuti kavandatud seadusandluse muudatuste puhul toob ühtse praktika ja regulatsiooni puudumine süsteemi lihtsustamise asemel kaasa hoopis täiendava halduskoormuse (kui kohtutäiturid peavad ühinemise avaldused ja otsused üle andma, ilma et oleks üheselt selge isegi, kas otsus tuleb koostada ja kuidas ühineja fikseerida).

2.3. Sundtäitmisega ühinemise järjekord

Nagu eelnevalt käsitletud, siis TMS § 142 lg-st 1, § 143 lg-st 1 ja § 145 lg-test 1 ja 4 tulenevalt saab kinnisasja arestimiseks pidada kohtutäituri poolt kinnisasja üleskirjutamist (arestimisakti koostamine) ja käsutamise keelamist ja keelumärke kinnistusraamatusse kandmist. Praktikas on aga tavapärane, et kinnisasja käsutamise keelumärke seadmisele arestimisakti koostamist ei järgne.

Siinkohal tõstatub küsimus, et kui kinnisasja arestimist ei ole lõpule viidud ehk arestimisakti ei ole koostatud, siis kas sellise menetlusega on ühineda võimalik. Kohtutäiturite praktikas selles probleemi ei nähta ning sundtäitmisega lubatakse ühineda n-ö keelumärke sissekandmisele järgselt. Kui seejärel ka kinnisasja arestimisakt koostada, siis tuleks tõdeda, et vara arestimine peaks olema toimunud kõigi nende sissenõudjate kasuks ühiselt (samal ajal) ja TMS § 174 lg 3 ja lg 4 mõttes tulemi jaotamisel on nende järjekoht ühel ajal arestimisest tulenevalt võrdne.

Kinnisasja suhtes sissenõudja lisandumisel uut arestimisakti ei koostata ning lisandunud sissenõudja peab fikseerima asja arestinud kohtutäitur. Kui aga kinnisasja arestimisakti ei ole enne ühinemisavalduste saabumist juba koostatud, siis tuleb ka ühinenud sissenõudjad kanda/fikseerida arestimisaktis. Seda praktika ka toetab. Sellisel juhul ei saaks rääkida, et kellegi kasuks oli asi varem arestitud, kui arestimisakti, mis arestimise lõpule viib, koostatud ei ole.

Ühinenud sissenõudjate järjekoha säilimise ja ühinenud sissenõudjate kasuks menetluse jätkamise küsimus on päevakorras olnud mitmeid aastaid. Justiitsministeerium on leidnud, et olukorras, kus võlgnik on menetluse käigus enne vara müüki rahuldanud sissenõudja nõude, kelle kasuks on vara arestitud, tuleb ühinenud sissenõudja nõude katteks täitemenetlust jätkata, aga tema enda menetluses, kuna täitemenetlused iseenesest on olnud eraldiseisvad. Vara eelnevalt arestinud ja nüüd nõude täitmise tõttu arestist vabastav kohtutäitur peaks TMS § 8 kohaselt andma ühinenud sissenõudjale teada menetluse lõpetamisest ja ühinenud

sissenõudja enda kasuks keelumärke seadmise võimalikkusest. Ideaalsel juhul peaksid nii vara arestinud kohtutäitur kui ühinenud sissenõudja nõuet menetlev kohtutäitur keelumärke seadmise avaldused ühel ajal esitama. Vara arestinud kohtutäitur ei saa ise ühinenud sissenõudja kasuks menetlust jätkata.¹⁰³ Justiitsministeerium on seda hiljem täpsustanud, et mõistab keelumärke kustutamise ja teise sissenõudja kasuks keelumärke kandmise ajalise vahe esinemise võimalusi, kuid ühinenud sissenõudja õiguste rikkumise välistaks avalduste kinnistusosakonnale samaaegne esitamine ja sellises olukorras võiks see olla isegi toimingute läbiviimise eesmärgiks.¹⁰⁴

Kohtutäiturite praktika on sellise teavitustöö osas läinud erinevates suundades – täielikult kooskõlastatud avalduste esitamine on praktikas pigem harv, ainuüksi juba seetõttu, et kohtutäiturite töökoormused on erinevad ning avalduste ajastamine on praktikas keeruline ja ka seal ei saa välistada võimalust, et ikka jõuab muu märke või tehing toimuda vahepealsel ajal. Juriidiliselt puudub käesoleval hetkel ühinenud sissenõudjal tagatis, et ülaltoodud olukorras tema nõude järjekohht säiliks. Kinnisasjade puhul arestipandiõiguse puudumine sisuliselt ka selleks võimaluse välistab.

Riigikohus on näiteks üldse pidanud taunitavaks olukorda, kus ühe võlgniku suhtes viivad täitemenetluse läbi mitmed erinevad kohtutäiturid. Riigikohtu 29.01.2014 määruses leiti, et mh tuleks analüüsida, kas on õigustatud lahendus, mil võlgniku vastu esitatud nõuded võivad olla jaotatud erinevate kohtutäiturite vahel ja kaaluda võiks isegi lahendust, mil vähemalt kinnisasjale sissenõude pööramisel koondatakse kõik nõuded sama võlgniku vastu kohtutäituri kätte, kes on vara arestinud. Viimasel juhul on oluline tagada kohtutäiturite teenuse võrdne kvaliteet üle Eesti, kuna lahendus kalduks kõrvale põhimõttest, mille kohaselt võib sissenõudja ise valida kohtutäituri, kellele esitada täitmisavaldus.¹⁰⁵ Seadusandja ei ole kohtutäiturite konkurentsi süsteemis sellise käsituseni läinud ega ole ka süsteemi

¹⁰³ Justiitsministeeriumi selgitustaotluse vastus. Viide 66.

¹⁰⁴ Justiitsministeeriumi selgitustaotluse vastus nr 10-4/13-873-4. 08.07.2013. <https://adr.rik.ee/jm/dokument/7184848> (05.04.2021).

¹⁰⁵ RKTKm 3-2-1-164-13.

põhjalikuma analüüsini jõudnud.¹⁰⁶ Iseenesest Riigikohtu poolt viidatud süsteem oleks sarnane Saksamaal kinnisasja sundvõõrandamise protsessiga, kus vara sundrealiseerimisega tegeleb üks menetleja, seal küll kohtuametnik, Eestis oleks selleks kohtutäitur. Selline süsteem välistaks olukorra, kus ühinenud sissenõudjate nõuete täitmisega võib tekkida viivitus või ühinemisel saavutatud nõude täitmise järjekord läheb edasistes menetlustes kaduma. Ka Saksa õiguses on nõuded/võlausaldajad üksteisest sõltumatud, nt võib menetluse lõpetada või algetada iga võlausaldaja nõude osas eraldi, aga müügiprotseduur ise on sama ning ainult ühe võlausaldaja nõude lõppemine seda ei peata.¹⁰⁷

Ühinenud sissenõudjate sissenõude pööramise järjekoha säilitamiseks on 24.03.2021 vastu võetud täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seadus, millega täiendati TMS §-i 149 lõigetega 3 ja 4 järgmises sõnastuses:

”(3) Kui pärast sundtäitmisega ühinemist lõpetatakse täitemenetlus kinnisasja müüki korraldamata, teavitab täiteasja menetlenud kohtutäitur sellest sundtäitmisega ühinemise avalduse esitajat. Kui sundtäitmisega ühinemise avalduse on esitanud mitu sissenõudjat, teavitab kohtutäitur täitemenetluse lõpetamisest avalduse esitajat, kes ühines sundtäitmisega ajaliselt varem.

(4) Täiteasja menetlenud kohtutäitur edastab tema menetluses esitatud sundtäitmisega ühinemise avaldused ja käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud otsused kinnisasja arestinud kohtutäiturile. Sissenõudja loetakse sundtäitmisega ühinenuks menetluses, milles kinnisasi arestiti, kui ta ei ole loobunud sundtäitmisega ühinemisest. Sundtäitmisega ühinemise avalduste järjekord ei muutu.”

24.03.2021 vastu võetud täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse 291 SE eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et ülaltoodud muudatustega reguleeritakse olukorda, kus kinnisasjale sissenõude pööramisega on ühinetud, kuid vara müüki antud menetluses ei toimunud, ja ühinenud

¹⁰⁶ Täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 291 SE. Kooskõlastustabel - <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/a59de5c3-6e20-4381-a5f2-5671d744281b/Taitemenetluse%20seadustiku%20ja%20kohtuta%20seaduse%20muutmis%20ning%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus> (25.04.2021).

¹⁰⁷ The EJE (European judicial enforcement). Viide 73.

sissenõudjate nõuded on jäänud rahuldamata ning kinnistusraamatust eemaldatakse võlgniku varale seatud keelumärke. Vara arestinud kohtutäituril tuleb sellest teavitada ühinemise avalduse esitajat ehk kui ühinejaid oli mitu, siis teavitatakse avalduse esitajat, kes esitas ühinemise avalduse ajaliselt varem. Teate saanud kohtutäitur saab kohe taotleda võlgniku varale keelumärke seadmist ja varasemad sundtäitmisega ühinenud sissenõudjad loetakse sundtäitmisega ühinenuks ka selles menetluses, milles kinnisasi järgmisena arestitakse. Kinnisasja varasemalt arestinud kohtutäitur edastab tema menetluses esitatud ühinemise avaldused ja TMS § 149 lõikes 1 nimetatud otsused kinnisasja järgmisena arestinud kohtutäiturile. Uue sundtäitmisega ühinemise avalduse esitamine ega kohtutäituri otsuse tegemine ei ole vajalik.¹⁰⁸

Sealjuures ei ole seadusandja arvestanud võimalustega, et sundtäitmisega on ühinenud võlausaldaja, kelle nõude täitmiseks eraldiseisvat täitemenetlust ei ole algatatud, või vara arestist vabastamise järel jõutakse varale uus käsutamise keelumärke seada täitemenetluses, milles sundtäitmisega ei ühinetud. Kuna kinnisasja arestimisel arestipandiõigust ei teki, kinnistusraamatusse täiendavaid märkeid sundtäitmisega ühinemise osas ei märgita, siis puudub kolmandatel isikutel igasugune võimalus ette näha, et kinnisasja arestimisel võivad kaasneda täiendavad juba varasemad sundtäitmisega ühinejad. Ei saa välistada ka võimalust, et enne vara uut arestimist jõutakse selle käsutamine keelata mõnes kohtumenetluses hagi tagamise abinõuna.

Lisaks selle on täpsustamata, mil viisil selliste ühinemisotsuste edastamine peaks toimuma. Ei saa olla kindel, et ajaliselt esimesena sundtäitmisega ühinenud sissenõudja kasuks toimuvast täitemenetluses saab ka kinnisasja n-ö järgmine arestimine toimuma. Võimalik, et tegemist on niivõrd väikese nõudega, milles kinnisasjale sissenõuet pöörata ei otsustada, või mille täitmine õnnestub koheselt näiteks sissetulekute arestimisega (eelduslikult varasema nõude lõppemisega võidi saavutada parem või lausa esimene arestimise järjekoht ka võlgniku muu vara arvelt). Kirjeldatud juhul jääb selgusetuks, kes ja millal peab nimetatud juhul kontrollima, et ühinemisotsused vara järgmist arestimist teostava kohtutäiturini jõuavad. Samuti jääb arusaamatuks, mil viisil peaks järgmisena vara arestinud kohtutäituri, kes ei olnud sundtäitmisega ühinenud, menetluses olevat nõuet mõjutama varasema arestimise juures toimunud sundtäitmisega ühinemised ja ning missugune on nendest ühinemistest

¹⁰⁸ Täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 291 SE. Seletuskiri. Viide 8, lk 11.

teavitamise kord. Täitemenetluse senise süsteemi kohaselt ei pea kohtutäitur menetluse käigus välja selgitama, kas võlgniku vastu on veel täiendavaid nõudeid, vaid kohtutäitur on seotud vaid tema menetluses olevast täitedokumendist tuleneva nõudega ning täitmisavalduses kajastatud taotlusega. Selline kõigi nõuete väljaselgitamine ja nendega arvestamine on omane pankrotimenetlusele, mitte täitemenetlusele.

Seadusandja ei ole ette näinud, et toimuks kinnisasja varasema aresti või arestimisakti üleandmine. Seega ka TMS § 49 lg 1 kohaselt täitemenetluse lõpetamise korral vabastab kohtutäitur vara viivitamata aresti alt ja esitab registripidajale avalduse keelumärke kustutamiseks. Eeltoodust tulenevalt kinnisasja arestist vabastamise korral ei saaks rääkida ka sundtäitmisega ühinemiste säilimisest, kuna puudub esialgne arest, millega TMS § 149 lg 1 kohaselt üleüldse ühineti.

Autori hinnangul soovib seadusandja sellise lähenemisega sisuliselt luua arestipandiõigust või selle laadset õigussuhet, mida seadus tegelikult kinnisasjade arestimisel TMS § 142 lg-st 3 tulenevalt ja asjaõiguste *numerus clausus*'e tõttu ei võimalda. Kui seadusandja soovib võimaldada asja mitmekordset arestimist (muul juhul kui varasema asjaõiguse teostamiseks) ja sellest tulenevate õiguste ja järjekohtade säilitamist kinnisvara müügi korral, siis peaks ta leidma kas võimaluse, kuidas kinnisasja arestida kehtivalt mitme erineva sissenõudja kasuks, tehes selle nähtavaks ka kinnistusraamatus, või pöörduma Riigikohtu poolt kaaluda soovitatud täitemenetluse süsteemi poole, kus kinnisasjale sissenõude pööramisel koondatakse kõik nõuded sama võlgniku vastu kohtutäituri kätte, kes on vara arestinud.¹⁰⁹

Autori hinnangul näitab antud probleemikäsitus taaskordselt vajadust nii arestimise ajahetke konkretiseerimise kui ka vara arestimisprotsesside ajaliste määratluste täpsustamise osas. Juhtumid, mida seadusandja ühinemiste avalduste üleandmise ja edastamisega lahendada soovib, on praktikas väga tavapärased. Küll aga oleks võimalus neid oluliselt vähendada, kui vara realiseerimisega tegeletakse kohe, kui otsustakse vara käsutamist keelata, või ei keelataks vara käsutamist menetlustes, kus vara realiseerima ei asuta. Samuti tõstab selline ühinemise otsuste üleandmine veelkord vajadust ühtlustada ühinemisavalduste käsitlemise ja fikseerimise korda.

¹⁰⁹ RKTkm 3-2-1-164-13.

2.4. Sissenõudjate menetlusõigused ühinetud täitemenetluses

TMS § 149 lg 2 sätestab, et menetlusega ühinenud sissenõudjal on samad õigused kui sissenõudjal, kelle avalduse alusel kinnisasi arestiti. Seadusega on sätestanud ühinenud sissenõudjale väga laialdaselt ehk samaväärsed õigused õigused, kui sissenõudjale, kelle avalduse alusel kinnisasi arestiti. Kohtupraktika on aga seda oluliselt kitsendanud ning piiranud need õigused kinnisvarale sissenõude pööramise osaga täitemenetlusest ja ka selles osas ei saa ühinenud sissenõudja kõiki samu õiguseid kui sissenõudja, kelle nõude täitmiseks vara arestimine toimus.

Ringkonnakohtu menetluses oli ühinenud sissenõudja määruskaebus maakohtu otsusele, millega kohus ei rahuldanud tema kaebust kohtutäituri tegevusele tema avalduse alusel selle täitemenetluse peatamiseks, milles vara arestiti ning millega ta ühines. Ühinenud sissenõudja leidis, et tulenevalt TMS § 149 lg-st 2, on temal kui menetlusega ühinenud sissenõudjal samad õigused kui sissenõudjal, kelle avalduse alusel kinnisasi arestiti, kui seadusest ei tulene teisiti. Täitemenetlusega ühinemine peaks tagama selle, et mõlema sissenõudja huvid on kaitstud. Seega oleks kohtutäitur pidanud täitemenetluse ühinenud sissenõudja taotlusel peatama. Ringkonnakohtu kolleegium sellega ei nõustunud ja põhjendas seda sundtäitmisega ühinemise eesmärgiga ehk et eelkõige on ühinenud sissenõudja õiguseks kinnisasja müügist saadava tulu jaotamises osalemine. TMS § 149 eesmärgiks on vältida ühe kinnisasja müümist korraga mitmes menetluses ning tagada läbi sissenõudmisega ühinemise võimaldamise kõigi sissenõudjate õigused.¹¹⁰

Ka Riigikohus on leidunud, et ühinenud sissenõudja õigus nõuda teises täiteasjas menetluse lõpetamist võimaldaks sissenõudjal mh alusetult venitada teise täitemenetluse korraldamist (nt võimalik kohtuvaidlus). Samuti leidis Riigikohus, et TMS ei võimalda ühinenud sissenõudjal esitada ka taotlust sellise täitemenetluse lõpetamiseks, milles ta ise sissenõudjaks ei ole. Ühinenud sissenõudja ei saa ka nõuda vara arestist vabastamist nii, et see kehtiks kõigi teiste sissenõudjate suhtes.¹¹¹

Kohtupraktikast nähtub, et sundtäitmisega ühinemisel läbiviidavaid täitemenetlusi ei liideta ega ühendata ehk iga sissenõudja täitmisavalduse alusel võlgniku suhtes läbiviidav täitemenetlus on eraldiseisev menetlus, milles sissenõudja osaleb iseseisvalt. Ühinenud

¹¹⁰ TLRm 2-19-12692.

¹¹¹ RKTKm 3-2-1-66-17.

sissenõudja puhul ei mõjuta tema toimingud sissenõudjat, kelle nõude katteks toimuv asitemenetluses on vara arestitud, ja ta ei saa nõuda ei selle asitemenetluse peatamist, lõpetamist või toimingute edasilükkamist.

Ringkonnakohus on leidnud, et ühinenud sissenõudja õigused asitemenetluses, milles toimuv asundtäitmisega ta on ühinenud, on piiratud nende õigustega, mis seonduvad kinnisasjale sissenõude pööramisega. Täitetoimingute läbiviimise ja kohtutäituri tegevuse või tegevusetuse üle saab ühinenud sissenõudja kaevata ainult siis, kui need on seotud otseselt kinnisasjale sissenõude pööramisega. Ühinenud sissenõudjal ei ole õigust kõigi asitemenetluses tehtud või edaspidi tehtavate otsuste ja toimingute vaidlustamisele ega ka nende taotlemisele.¹¹²

Kohtutäituri otsuste ja tegevuse peale kaebamise õiguse puhul tähendab see seda, et ühinenud sissenõudja saab kaevata ainult selliste kohtutäituri toimingute või nende tegemata jätmise peale, mis on seotud kinnisasjale sissenõude pööramisega (nt kinnisasja müügist saadud tulemi jaotamine). Sundtäitmisega ühinemine ei anna ühinenud sissenõudjale õigust vaidlustada kõiki asitemenetluses tehtud või edaspidi tehtavaid toiminguid või taotleda nende tegemist. Seaduses ei ole käsitletud ka seda, et millises ulatuses peab see sissenõudja, kelle kasuks on vara arestimine toimunud, arvestama asundtäitmisega ühinenud sissenõudjatega.

Tallina Ringkonnakohus on leidnud, et olukorras, kus asitemenetluse peatamist (mille käigus TMS § 47 lg-st 1 ja 1² tulenevalt, kõik toimingud ja keelumärked jäävad püsima, aga arestimisakti täitmine (sh vara müük) peatub) taotleb sissenõudja, kelle kasuks on vara arestitud, ja asitemenetluses on mitu sissenõudjat, ehk ka ühinenud sissenõudjaid, saab kohtutäitur asitemenetluse peatada üksnes juhul, kui avalduse asitemenetluse peatamiseks on esitanud kõik sissenõudjad. Kui asitemenetluse peatamist on taotlenud üksnes üks sissenõudja, siis ei saa kohtutäitur asitemenetlusi TMS § 46 lg 1 p 1 alusel peatada.¹¹³ Kuigi asundtäitmisega ühinemine on olemuselt justkui kollektiivne asitemenetlus, siis ometigi TMS §-st 149 ei tulene, et kui asundtäitmisega on ühinenud teised sissenõudjad, saavad nad edasiselt oma õigusi realiseerida vaid “üheskoos” või “häälteenamusega”.

Sarnaselt on leidnud ka Riigikohus, et iga sissenõudja osaleb asitemenetluses iseseisvalt ning tema toimingud ei mõjuta üldjuhul teiste sissenõudjate õigusi või kohustusi asitemenetluses sarnaselt TsMS § 207 lg 2 regulatsiooniga, mille järgi hageja või kostja toimingust ei tulene

¹¹² TLRm 2-20-11484.

¹¹³ TLRm 2-20-7566.

kaashagejale või -kostjale õiguslikke tagajärgi. Ka TMS § 46 lg 1 p 1 tuleb sisustada selliselt, et ühe sissenõudja avaldus täitemenetluse peatamiseks ei saa kaasa tuua täitemenetluse peatamist teise sissenõudja osas.¹¹⁴ Küll aga peatatakse varale sissenõude pööramine juhul, kui täitemenetlus peatatakse menetluses, kus vara on arestitud. Ühinenud sissenõudjate nõuete katteks algatatud täitemenetlused jah jätkuvad, kuid nendes menetlustes ei ole võimalik kinnisvara müüa.

Saksa õiguses võib sundmüüki peatada ka iga menetluses osalev võlausaldaja (ZVG § 30). Selline sundmüügi peatamise võimalus on võlausaldajal kahel korral – kolmas kord juba tühistab esialgse sundenampakkumise taotluse.¹¹⁵ Kuna Saksa õiguses peab sissenõudja ise menetlusliku taktika välja töötama, seejuures ilmselt on olulisem roll ka täitemenetluse välistel läbirääkimistel, ja sissenõudja jaoks ka enampakkumise eseme hinna kujundamisel (sissenõudjatel võimalused parima pakkumise vaidlustamiseks jms), siis on Saksa õiguses Eesti õigusest paremini antud igale sissenõudjale võimalus menetluse peatamise osas kaasa rääkida.

Ka Eesti praktikas leidub olukordi, kus sundtäimisega ühinemise korral kasutavad tagapool asuvad sissenõudjad, kelle nõuded vara müügitulemist eeldatavalt rahuldatud ei saaks, taktikalistel eesmärkidel ära sundtäimisega ühinemisest tulenevaid sissenõudja õigusi. TMS § 157 sätestab, et kinnisasja võib müüa kohtutäituri kontrolli all TMS §-s 102 sätestatud korras. TMS § 102 lg-st 1 tulenevalt võib võlgniku avalduse alusel ja sissenõudja nõusolekul kohtutäitur lubada võlgnikul endal müüa arestitud asja kohtutäituri kontrolli all. Viimasena ühinenud sissenõudjad, kelle nõude katteks vara müügist raha ei jätku, keelduvad tehinguks nõusolekut andmast ja suunavad võlgniku nende nõuet eelisjärjekorras või täitemenetluse väliselt hüvitama, et nende poolne keeldumine ära langeks. Eesti täitemenetluse *prior tempore, potior iure* põhimõttest lähtuvalt saab sellist käitumist teiste võlausaldajate suhtes pidada pigem pahatahtlikuks.

Olukorras, kus ühinenud sissenõudjad, kelle puhul on ilmne, et nende nõude katteks raha ei jätku, soovivad siiski ka oma nõude täitmist vara müügist, peaksid nad valima oma nõude realiseerimiseks sobiliku õiguskaitsevahendi – kui võlgnik on maksejõuetu, siis tuleks võlausaldajal esitada võlgniku suhtes pankrotiavaldus. Pankrotimenetluses tulenevalt PankrS

¹¹⁴ RKTKm 3-2-1-66-17.

¹¹⁵ The EJE (European judicial enforcement). Viide 73.

§ 146 lg-st 2, kui jaotamisele kuuluvast varast ei jätku kõigi samas järjekorras rahuldamisele kuuluvate nõuete rahuldamiseks, tehakse väljamaksed võrdeliselt vastavate nõuete suurusega.

Seadusandja aga ei ole näinud ette, et ühinenud sissenõudja õigused võiksid ühinemise järjekorrast tulenevalt olla piiratumad, ega ole jätnud kohtutäiturile võimalust, et mitte arvestada sissenõudjate seisukohtadega, kelle nõuete katteks vara müügitulemist ei jagu. Täitemenetluse efektiivsuse põhimõttest tulenevalt ei saa pidada õigustatuks kõigile ühinenud sissenõudjatele samaväärsete õiguste andmist sissenõudjaga, kelle nõude katteks vara arestiti. Selline võlausaldajate võrse kohtlemise printsiip on omane pankroti-, mitte täitemenetlusele.

Ühinenud sissenõudja õiguste ajalise piiritluse osas on Ringkonnakohus leidnud, et ühinenud sissenõudjale ei laiene sissenõudja õigused tagasiulatuvalt. Kohtu hinnangul on ühinenud sissenõudjal sissenõudja õigused täitemenetlusega ühinemise hetkest ning varasemalt tehtud toiminguid temal enam vaidlustada ei ole võimalik. Täitemenetluse eesmärgiga ei oleks kooskõlas, et vara arestimisakt on niikaua nn hõljuvalt kehtiv, kuni täitemenetlusega ühineb uus sissenõudja ja asub vara hinda vaidlustama. Kohtutäitur võib täitemenetluse osalise taotlusel arestimisakti edastada üksnes teadmiseks, kuid sellest ei tulene sissenõudjatele tagasiulatuvaid õigusi ega kohustusi.¹¹⁶ Küll aga tähendab see seda, et kui vara arestimisakt koostatakse alles pärast sundtäitmisega ühinemist, on ühinenud sissenõudjal kinnisasja arestimis- ja realiseerimisprotsessis kõik samad õigused, mis sissenõudjal kelle kasuks vara arestiti (ehk võimalus kaasa rääkida ja vaidlustada nii kinnisasja arestimise, enampakkumise, muul viisil müügi, tulemi jaotamise jne protsesse), mis kohtutäituri jaoks tähendab, et kõigisse toimingutesse tuleb kaasata ka ühinenud sissenõudja, teda asjade/toimingute käiguga kursis hoida ja toimingutest teavitada ning dokumente kättetoimetada. Menetluslikult on see kohtutäiturile märkimisväärne koormus, sest tegemist ei ole ainult teavitamise kohustusega, vaid ühinenud sissenõudjat tuleb samuti menetluses nõustada ja tema seisukohti küsida (nt nõusolek vara kohtutäituri kontrolli all müügiks tulenevalt TMS § 157 ja TMS § 102 koosmõjust, seisukoht vara alla hindamiseks tulenevalt TMS § 100 lg-st 5).

Autori hinnangul peaks seadusandja kaaluma, kas igal ühinenud sissenõudjal (just ennekõike sissenõudjatel, kelle nõude katteks vara realiseerimisest ei jätku), peavad olema samad õigused sissenõudjaga, kelle nõude katteks vara arestiti või ühinenud sissenõudjaga, kelle nõude katteks oleks vara müügist ka reaalselt midagi laekumas. Menetlusökonoomikast

¹¹⁶ TLRo 2-16-1836.

lähtuvalt on arusaamatu, miks peavad võrdsel tasemel igasse täitetoimingusse kaastatud olema sissenõudjad, kelle õigusi mõjutada või rikkuda täitetoimingud ei saa. Autori hinnangul võib arusaadavaks pidada, et kui on ühinetud enne arestimisakti koostamist ja on veel võimalus vaidlustada vara arestimishinda (või selles kaasa rääkida), et ühinenud sissenõudja ka selles osas kaasa saab rääkida. Või kui vara arestimishind on määratud võlgniku ja sissenõudja kokkuleppel (TMS § 74 lg 3) ja ühinenud sissenõudjatel võib tekkida küsitavusi selle vastavuse osas turuväärtusele ning menetluses osalemisel on võimalik ühinenud sissenõudjal tagada vara õiglase müügihind. Kui aga ühinemine toimub pärast vara arestimisakti koostamist ja varale on hinna määranud kohtutäitur, kes peab lähtuma turuväärtusest (TMS § 74 lg-d 4 ja 5), siis on juba üheselt nähtav, millises ulatuses ja mis nõuete katteks võiks vara müügitulemist jätkuda.

Ühinenud sissenõudja peamise õigusena on kohtupraktikas nähtud ühinenud sissenõudja õigust osaleda kinnisasja müügitulemi jaotamisel. TMS § 149 lg 1 sätestatud sundtäitmisega ühinemise eesmärgiks on anda sissenõudjatele võimalus osaleda teise sissenõudja poolt algatatud täitemenetluses kinnisasja müügist saadud tulemi jaotamises vastavalt TMS §-le 174.¹¹⁷

TMS § 174 lg 1 kohaselt kohtutäitur jaotab kinnisasja müügist ja sundvalitsemisest saadud tulemi sissenõudjate ja muude tulemi jaotamises osalema õigustatud isikute vahel õiguste kinnistusraamatust nähtuvate järjekohtade alusel ja arestimise järjekorras või sissenõudjate kokkuleppe alusel. Ühel ajal toimunud arestimisega saavad sissenõudjad tulemi jaotamisel sama järjekoha.

Õiguskirjanduses ollakse üksmeelel selles, et käsutusõigust piiravatel märgedel ei ole järjekohta. Samas kinnistamisel arvestatakse siiski kinnistamisavalduste esitamise järjekorda ning kanded teostatakse vastavalt avalduste saamise ajale. Kohtutäiturite praktikas on küsimuseks, kas käsutamise keelumärge annab nõudele TMS § 174 lg 3 p-st 2 tuleneva järjekoha ehk kui kinnistusraamatusse kantud õigusest tuleneva nõude staatuse. Iseenesest on Riigikohus selgitanud, et keelumärge ei taga mingit kinnistusraamatusse kantavat õigust nagu nt eelmärge.¹¹⁸ Kohtutäiturite praktika on aga sellise nõude rahuldamisjärgu suhtes erinev.

¹¹⁷ TLRm 2-14-54740.

¹¹⁸ RKTK 3-2-1-79-06.

Tulenevalt TsMS § 389 lg-st 1 ei teki kinnisasja arestimisest (ega keelumärkest) sissenõudjale kinnisasja puhul pandiõigust. Seega peaks täitemenetluses kinnisasja suhtes osalema käsutuskeeluga tagatud sissenõudja nõue TMS § 174 lg 3 p 3 ja lg 4 järgi tulemi jaotamisel koos teiste täitemenetlusega ühinenud sissenõudjatega, lähtudes kinnisasja arestimise ajast ja sundtäitmisega ühinemise järjekorrast. Peamine küsitavus siinkohal on just olukordades, kus kinnisasja arestimisakt on koostatud ajaliselt oluliselt hiljem, kui on kinnistusraamatusse kantud käsutamise keelumärge, ning vahepealsel perioodil on toimunud sundtäitmisega ühinemised. Kõik eelnimetatud nõuded saavad arestimisakti kantud ühel ajal ja sisuliselt nõuete katteks on arestimine seega toimunud samal ajal. TMS § 174 lg-st 4 tuleneb, et sissenõudjate nõuete puhul, mille tagamiseks on toimunud kinnisasja arestimine või on ühinetud sundtäitmisega, on mitme sissenõudja korral eesõigus sellel, kelle kasuks toimus arestimine varem või kes ühines sundtäitmisega.

Saksa õiguses on tulemi jaotamine reguleeritud ZVG §-s 10. Mõningase sarnasusega Eesti õigusele rahuldatakse n-ö nulljärjekohas (Eesti õigus ei tunne seda küll null-järjekohana) ehk kõige esimesena arvestatakse tulemist menetluskulud. Sinna alla aga ei kuulu nt sundenampakkumise taotluse ja ühinemise taotlusega seotud menetluskulud, mis on vastava võlausaldaja enda kanda (ZVG § 109 ja tulenevalt GKG §-dele 7 ja 26). Eestis täitemenetluse läbiviimisel sissenõudjale põhimõtteliselt kulusid ei kaasne. Saksa õiguses esimesse järjekohaklassi kuuluvad hüpoteegipidaja hüpoteegiga tagamata kulud, mida hüpoteegipidaja on teinud selleks, et hoida ära koormatud kinnisasja väärtuse vähenemist (ZVG § 10 lg 1 p 1), teise järjekohaklassi kuuluvad korteriomandist tulenevad nõuded (ZVG § 10 lg 1 p 2), kolmandasse järjekohaklassi kinnisvaramaksud jms kinnisasja avalikud koormatised (ZVG § 10 lg 1 p 3), neljandas järjekohas asjaõiguslikud nõuded (kinnispandiga/hüpoteegiga tagatud nõuded) (ZVG § 10 lg 1 p 4) ja alles viiendas järjekohaklassis võlausaldaja nõuded, mida ei rahuldata eelmistes klassides (ZVG § 10 lg 1 p 5) ehk need nõuded, mida Eesti täitemenetluses täidetakse TMS § 174 lg 3 p-st 3 tuleneva järjekoha alusel. Ka Saksa õiguses on eelnimetatud viienda järjekohaklassi nõuete puhul eesõigus nõudel, mille katteks toimus arestimine varem (ZVG § 11 lg 2). Kuna aga Saksa õiguses on kinnisvara sundmüügi korraldamine eraldiseisev menetlus ning sundenampakkumise korraldust kohaldatakse võlausaldaja kasuks asja arestina, siis ei teki küsimusi, et millal ja kelle kasuks on asi arestitud või millal on sundtäitmisega ühinetud.

Ka Eesti õiguses ei tõstatuks nimetatud probleeme, kui seadusandja sätestaks üheselt kinnisasja arestimistoimingute ajalised piirid ning sundtäitmisega ühinemise korra ja fikseerimise. Eelkõige oleks oluline üheselt määrata, millal on asi arestitud (keelumärge vs arestimisakt) ning sundtäitmisega ühinemise võimaldamine alles pärast arestimise lõpule viimist.

Täiendava probleemina sundtäitmisega ühinemise juures on Riigikohus juhtinud tähelepanu kohtutäituri tasu küsimustele. Riigikohtu praktikas väljendatud seisukohtade järgi ei või sundtäitmisega ühinemisel kohtutäituri põhitasu vähemalt olemuslikult olla suurem kui ühes menetluses. Kuidas aga tasu määrama peab, selles lahknevad ka Riigikohtu enda seisukohad: asjas 3-2-1-164-13¹¹⁹ leidis kolleegium, et kinnisasja müüv kohtutäitur ei tohi võlgnikult nõuda vähemalt kohtutäituri põhitasu nende täitmisavalduste menetlusse võtmise eest, mis esitati TMS § 149 alusel. Asja müüv kohtutäitur saab menetluse alustamise tasu, põhitasu ja enampakkumise lisatasu (KTS §-des 43 ja 45 sätestatud tingimustel) selle menetluse eest, milles ta korraldas kinnisasjas arestimise ja müügi. Asjas 3-2-1-108-15¹²⁰ arvas aga, et kohtutäituri põhitasu tuleks arvutada ühendatud nõudelt, sest ka selle summa rahuldamiseks toimus enampakkumine.

Riigikohtu seisukohad on kantud põhimõttest, et mitme sissenõudja ja mitme täitemenetluse korral ei või võlgnikule täitemenetluste tagajärjel tekkivad kulutused (eelkõige kohtutäituri põhitasu) olla vähemalt olemuslikult suuremad kui juhul, mil need menetlused oleksid koondatud ühe kohtutäituri juures toimuvasse ühte täitemenetlusse.¹²¹ Ringkonnakohus on sellest tuletades leidnud, et kohtutäitur saab lähtuda põhitasu määrares analoogia korras TMS § 33 lg-st 4 ja summeerida tasu arvutamiseks tema menetluses olevad sissenõudja nõuded ning nõuda võlgnikult põhitasu tema menetluses olevate nõuete summalt.¹²²

Kuna seaduses ei ole üheselt fikseeritud, mil viisil ja milliste nõuete eest vara müügi korral mitmete sissenõudjate nõudeid täites kohtutäituri tasu võib küsida, on kohtutäiturite praktika väga erinev. Sageli nimetatakse, et kinnisasi on arestitud kõigi vara müüva kohtutäituri juures menetluses olevate täiteasjade katteks (kuna kõik nõuded kajastuvad arestimisaktis) ning kohtutäituri põhitasu võetakse kõigis oma menetluses olevates nõuetes, mida täidetakse. Osa

¹¹⁹ RKTKm 3-2-1-164-13.

¹²⁰ RKTKm 3-2-1-108-15.

¹²¹ RKTKm 3-2-1-164-13.

¹²² TLR 2-17-7169.

kohtutäitureid koostavad pärast vara sündmüüki uue kohtutäituri tasu otsuse arvestades põhitasu kogu täidetavalt nõudelt (koos ühinenud nõuetega). Samuti võetakse kohtutäituri tasu ainult nõudes, milles vara arestiti ning loetakse kõik ülejäänud nõuded ühinenud nõueteks (ka kohtutäituri enda menetluses olevad muud nõuded, mille kohta ühinemise otsuseid vormistatud ei ole) ning ühinenud nõuetelt tasu ei arvestata. Viimasel juhul küll mõistetakse enamjaolt välja kohtutäituri lisatasu tulemi jaotamise eest tulenevalt KTS § 45 lg-st 1.

Kõigi menetlusosaliste huvide kaitseks on oluline, et seadusandja üheselt sätestaks, millisel viisil toimub kohtutäituri tasu arvestamine kinnisasja müümisel ja ühinenud sissenõudjate nõuete täitmisel. Praegu ei ole seadusandja absoluutselt käsitlenud kohtutäituri põhitasu küsimust sissenõudjate paljususe korral sundtäitmisega ühinemise kontekstis, kus ühe täiteasja raames täidetakse mitmeid võlanõudeid. Seadusandluse puudulikkus ning kohtupraktika erinev lähenemine on jätnud palju tõlgendusruumi, mis on toonud kaasa ebaselguse ja õiguskindluse puudumise.

Autori hinnangul võiks seadusandja kaaluda ka täitemenetluses kinnisasja enampakkumise läbiviimisele eraldiseisvat tasu. Kuna vara müügi puhul on tegemist konkreetse ühe menetlustoiminguga, siis selle läbiviimine ei ole keerulisem või aeganõudvam kallihinnalise kinnisasja müümisel võrreldes väheväärtusliku kinnisasja müümisega, samuti ei muuda protsessi rahalise nõude suurus, millelt kehtivas seaduses kohtutäituri põhitasu arvestatakse. Sisuliselt võiks selline tasu olla põhitasuks ka hüpoteegi realiseerimise täitemenetlustes, kus samuti täitemenetlus on suunatud ainult ühele konkreetsele toimingule – nõude täitmine vara realiseerimise kaudu. Põhilised menetlustoimingud on samad ning kui mõne objekti eripärast tulenevalt on kinnisasja arestimine või enampakkumise korraldamine keerulisem, siis on seadusandja näinud ette lisatasu väljamõistmise võimaluse (KTS §-id 44 ja 45). Iseenesest on seadusandja näiteks kohustava nõude täitmisel, kus avaliku enampakkumise korraldamisega lõpetatakse kaas- või ühisomandit, ette näinud enampakkumise korraldamise eest kindla põhitasu (KTS § 36 lg 3¹) summas 278 € (millele lisandub käibemaks). Kindel põhitasu tagaks nii võlgnikule kui sissenõudjale õiguskindluse- ja selguse, et millises ulatuses täitemenetluse tasusid vara müügist rahuldatakse.

Lisaks on Riigikohus leidnud, et ühinenud sissenõudja kohtutäituril ei ole õigust oma menetluse põhitasule (õigus on täitekulule ja menetluse algatamise tasule), sest ühinenud

kohtutäitur ei ole suutnud oma menetluses olevat nõuet rahuldada enne kinnisasja müüki.¹²³ Kuigi Riigikohus on antud probleemile tähelepanu juhtinud juba üle 7 aasta tagasi ning vahepeal on kohtutäituri tasustamise põhimõtteid korduvalt seadusandluse tasandil reguleeritud, ei ole seadusandja endiselt sundtäitmisega ühinemisel tekkinud kohtutäituri tasustamise küsimusi käsitletud.

Praktikas on küll tavapärane olukord, kus vara müünud kohtutäitur ühinenud kohtutäituri põhitasuga tulemi jaotamisel ei arvesta, ent ühinenud sissenõudja selle katteks siiski täitemenetlust jätkab. Harvad ei ole ka olukorrad, kus ühinenud sissenõudja kohtutäitur oma põhitasu sissenõudmiseks esitab vara müügist ülejääva summa arestimiseks rahalise nõude arestimisakti TMS § 113 ja § 114 alusel. Justiitsministeerium on Riigikohtu ülalnimetatud seisukohale tuginedes sellist olukorda taunivaks pidanud ja asunud seisukohale, et kehtiv õigus ei võimalda kohtutäituri nõuda sissenõutavaks mitte muutunud põhitasu osa rahuldamiseks raha rahalise nõude arestimisakti esitamisega samaaegselt ühinemisavaldusega kinnisasja müügist saadava raha arvelt.¹²⁴

Veelgi enam on praktikas levinud olukord, kus juhul kui võlgniku kinnisasja müügist raha jätkub, siis kõigi ühinenud sissenõudjate ja nende kohtutäiturite nõuded (ka täitemenetluse põhitasu) võlgniku vara müügi arvelt täidetakse. Seaduse tasandil pole siiani sätestatud, et kohtutäituri põhitasu nõudega ühinemine ei ole võimalik.

Kõigi menetlusosaliste huvide kaitseks on oluline, et seadusandja üheselt sätestaks, millisel viisil toimub kohtutäituri tasu arvestamine kinnisasja müümisel ja ühinenud sissenõudjate nõuete täitmisel, milliste nõuetega on ühineda võimalik ning millises ulatuses ja järjekorras on võimalik vastavate nõuete täitmine müügitulemist.

Olukorras, kus võlgnikul on enam kui üks võlausaldaja (sissenõudja), kes soovib oma nõude rahuldamist juba varem arestitud kinnisasja arvelt, siis saab ta TMS § 149 lg-1 alusel ühineda täitemenetlusega, milles on kinnisasi eelnevalt arestitud. Sundtäitmisega ühinemise kontseptsioon on loodud eelkõige selleks, et ka sissenõudjad, kelle nõude tagamiseks ei ole piiratud asjaõigusi ning kelle nõude katteks vara ei arestitud, saaksid enda nõudeid siiski vara müügitulemist rahuldada.

¹²³ RKTKm 3-2-1-164-13.

¹²⁴ Justiitsministeerium. 03.12.2014 vastus nr 15 1/14 80813 (autori valduses).

Sellisel juhul sissenõudjate nõuded küll ei koondu ühe kohtutäituri kätte, kui kinnisasjale sissenõude pööramist viiakse läbi kõigi sissenõudjate kasuks justkui kollektiivselt, mis on vastuoluline Eesti täitemenetluses valitseva prioriteetsuse põhimõttega (kel paremus ajas, sel paremus õiguses). Eesti seadusandja ei ole aga sätestanud, millistel eeldustel ja milliste toimingute läbi sellist kollektiivset täitemenetlust tuleb läbi viia. Seaduses ei ole sätestatud, millised dokumendid tuleb kohtutäiturile sundtäitmisega ühinemiseks esitada ning mida peab avaldust lahendav kohtutäitur kontrollima, aga ennekõike, kes ja millisel juhul on pädev sundtäitmisega ühinemise avaldust esitama. Ka sundtäitmisega ühinemise avalduse käsitlemise järgselt ei ole selge, kuidas tuleb vastav toimunud ühinemine fikseerida ning keda sellest teavitada.

Kinnisasja arestimise täpse ajalise määratluse (kas see saab toimuda enne arestimisakti koostamist) puudumine tekitab segadust ka tulemi jaotamisel sissenõudjate positsioonide määramisel. Ei ole üheselt aru saada, kelle kasuks ja kuna, on vara arestitud ning kas olukorras, kus ka ühinenud sissenõudjad saavad arestimisakti kantud, tuleb lugeda vara arestituks kõigi sissenõudjate kasuks samal ajal.

Arvestades, et tegemist on kollektiivse täitemenetluse läbiviimisega, on oluline, et seaduse tasandil oleks reguleeritud, millises ulatuses peab see sissenõudja, kelle kasuks on vara arestimine toimunud, arvestama sundtäitmisega ühinenud sissenõudjatega, ja millised õigused ning võimalused on ühinenud sissenõudjatel enda huvide tagamiseks. Seadusandja on TMS § 149 lg-s 2 sätestanud ühinenud sissenõudjale samad õigused, mis sissenõudjale, kelle kasuks on vara arestitud. Paraku seaduses ei ole seda täpsemalt käsitletud ja nii praktikast kui täitemenetluse üldisest loogikast (ühe võlanõude osas viiakse läbi ühte eraldiseisvat täitemenetlust) tulenevalt on ühinenud sissenõudjate õigused oluliselt piiratumad, mis tähendab, et neil ei ole võimalik oma õigustatud huve ühinemisel täielikult realiseerida.

3. KORTERIÜHISTU ÜHINEMINE TÄITEMENETLUSEGA

3.1. Korterühistu pandiõiguse olemus

01.01.2018 jõustunud Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse¹²⁵ (edaspidi KrtS) § 44 lg 1 kohaselt on korteriühistul korteriomandist tulenevate nõuete tagamiseks pandiõigus korteriomandile (edaspidi korteriühistu pandiõigus) ja sama sätte lõike 2 kohaselt korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse seadustes esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatud. Täitemenetluses oli korteriühistu pandiõiguse tekkimisest tulenevalt kõige põhilisemaks muudatuseks see, et korteriühistu nõuded korteriomani vastu rahuldatakse täitemenetluse käigus ja korteriomandist tulenevad varasemad võlad ei lähe enam vara ostjale üle ehk ostja omandab n-ö võlavaba korteriomandi.

Esimesel järjekohal oleva hüpoteegi kohta sätestatu kohaldamine tähendab, et kõik tavalised hüpoteegid on korteriühistu pandiõigusest järjekohas tagapool ja korteriühistul on võimalik pöörata sissenõue korteriomandile nii, et kõik ülejäänud hüpoteegid (ja muud järjekohta omavad õigused) kustutatakse. See puudutab nii uusi kui ka seaduse jõustumise ajal juba kinnistusraamatusse kantud hüpoteeke.¹²⁶ Kui korteriomand on lisaks koormatud n-ö tavalise hüpoteegiga, siis juhul, kui korteriomand täitemenetluses toimuval enampakkumisel müüakse, siis see hüpoteek, kui järjekoha poolest tagapool asuv, kustutatakse TMS § 158 lg 3 alusel. See kehtib ka juhul, kui korteriomand on hüpoteegiga koormatud enne KrtS jõustumist ehk enne 01.01.2018, kuid siis võib juhtuda, et korteriühistu pandiõigus ise ei paikne kogu suuruses esimesel järjekohal (KrtS § 72).

Korteriühistu pandiõigus on kinnisomandi seadusjärgne kitsendus ja seetõttu ei kanta seda kinnistusraamatusse. Sellist õiguskirjanduses ka „superpandiõiguseks“ nimetatud korteriühistu pandiõigust tabas juba seaduse eelnõu kooskõlastusringil suur kriitika. Nii Riigikohtu, Notarite koja kui ka Eesti Pangaliidu arvamustest seaduse eelnõule nähtus, et pandiõiguse regulatsioon on ebaselge. Ka õiguskirjanduses on leitud, et korteriühistu pandiõiguse regulatsioon ei aita õigusselgust tagada ja on juhitud ka tähelepanu, et kui seadus eristab üldjuhul vallas- ja kinnispanti (AÕS § 276), siis see, mida kujutab endast korteriomandi pandiõigus, ei ole aga päris selge. On isegi leitud, et sellise regulatsiooniga segatakse omavahel asja- ja menetlusõigust. Korteriühistu pandiõigusele kohaldatakse

¹²⁵ Korteriomandi- ja korteriühistuseadus RT I, 13.03.2014, 3...RT I, 09.10.2020, 5.

¹²⁶ Murumets, V. Korteriühistu pandiõigus korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõus. Juridica 2013/7, lk 502-510.

esimesel järjekohal asuva hüpoteegi kohta sätestatud (KrtS § 44 lg 2), millest võiks järeldada, et tegemist on kinnispandiõigusega. Kuna aga seaduse koostajad on pidanud korteriühistu pandiõigust kuuluvaks pigem täite- ja pankrotimenetluse regulatsioonide hulka ning viidanud, et kui täidetakse kohtulahendit, millega korteriomaniikult on välja mõistetud majandamiskulude võlgnevus, siis täitemenetluse üldiste põhimõtete kohaselt üritatakse seda kõigepealt täita korteriomaniiku muu vara arvelt, ja kinnisasjale sissenõude pööramine on rahalise nõude täitmisel justkui viimane abinõu, mis võetakse kasutusele alles siis, kui võlgnikku vähem koormavad täitmise viisid ei ole olnud tulemuslikud, siis see on vastuolus asjaõiguslike nõuete sissenõudmise loogikaga.¹²⁷ Korteriühistu pandiõiguse rakendamisel on see siiski omandanud kinnispandiõigusele sarnase käsitluse.

Saksa õigus ei tunne küll seadusjärgset pandiõigust, aga ei näe ette ka eelmise korteriomaniiku võlgade üleminekut uuele omanikule. Saksa õiguses ZVG § 10 lg 1 p 2 kohaselt on korteriomaniike ühisusel eelisõigus korteriomandi sundmüügist saadud rahale. Saksa õiguses ei ole aga sellisel nõudel asjaõiguslikku tähendust.

Kui Eesti korteriomandit puudutava regulatsiooni eeskujuks on olnud Saksa korteriomandiseadus¹²⁸ (Wohnungseigentumsgesetz, edaspidi WEG) ja ka täitemenetluses oleme eeskuju võtnud Saksa õigusest, siis on arusaamatu, miks korteriühistu nõuete osas ei oleks võinud olukorda sarnaselt Saksa õigusele reguleerida ning anda korteriühistu nõuetele eelisjärjekord tulemi jaotuse osas (TMS §-s 174 ja korteriühistule kui sissenõudjaks mitteolevale isikule võimalus esitada avaldus oma nõuete rahuldamiseks TMS § 108 mõttes).

KrtS üks koostajaid, Justiitsministeeriumi eraõiguse talituse juhataja (toona nõunik) Vaike Murumets, on selgitanud, et „Korteriühistu jaoks tähendab selline pandiõigus, et majandamiskulude nõude maksmapaneku võimalus ei sõltu enam korteriomandile seatud hüpoteegist või muust piiratud asjaõigusest. Kehtiva õiguse kohaselt on võimalik olukord, kus kohtulahendiga tunnustatud majandamiskulude nõuet ei olegi võimalik täita, sest korteriomand ei ole seda koormavate piiratud asjaõiguste tõttu ostjate jaoks atraktiivne.“¹²⁹ Autori hinnangul on eelnõu koostaja sellised põhjendused ainult asja pool tõde. Praktikas olid

¹²⁷ Tiivel, R. Korteriühistu pandiõigus. Riigikogu Toimetised 34/2016 – <https://rito.riigikogu.ee/wordpress/wp-content/uploads/2016/12/Rein-Tiivel-Korteri%C3%BChistu-pandi%C3%B5igus.pdf> (05.04.2021).

¹²⁸ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) – http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/index.html (25.04.2021).

¹²⁹ Murumets, V. Viide 121, lk 502-510.

sageli probleemsed just korteriühistute enda nõuded, mille üleminekut ja täitmist igal juhul vara uuelt omandajalt sooviti. Kuna vara ostjaks on üldiselt juriidiliste eriteadmisteta isikud, siis ei soovi nad hakata korteriühistutega vaidlema nõuete aegumise ja suuruste teemal. Selle probleemile on KrtS § 43 lg 2 toonud lahenduse ning korteriomandi võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses selle omandaja enam korteriühistu ees võõrandaja korteriomandist tulenevate sissenõutavaks muutunud kohustuste eest ei vastuta.

Riigikohus on selgitanud, et kuna TMS § 158 lg-st 3 tulenevalt nõudest järjekohas tagapool olevad õigused lõpevad pakkumise parimaks tunnistamisega (nii KRS § 16 järgi kinnistusregistriosa IV jakku kantav hüpoteek ja KRS § 15 järgi III jakku kantavad teised piiratud asjaõigused (servituut (sh isiklik kasutusõigus), reaalkoormatis, hoonestusõigus ja ostueesõigus), tuleneb selle sätte koosmõjust KrtS § 44 lg-ga 2, et kõik kinnistusregistriosa III ja IV jakku kantud õigused (sh isiklik kasutusõigus) jäävad korteriühistu pandiõigusest järjekohas tahapoole. Korteriühistu majandamiskulude nõude maksmapanek on tagatud peamiselt olukorras, kus korteriomand on vabastatud muudest koormavatest õigustest, kuna muidu on kinnisasjale enampakkumisel ostja leidmine vähetõenäoline. Selline lähenemine on kooskõlas ka KrtS ja pandiõiguse eesmärkidega. Korteriühistu pandiõiguse ajalise kehtivuse osas selgitas Riigikohus, et ka korteriühistu pandiõigusele ei saa anda suuremat tagasiulatuvat jõudu, kui selgelt on väljendatud seaduse rakendussätetes. Kinnisasja enne pandiõiguse tekkimist, ehk varem kui 01.01.2018 koormava hüpoteegi kustutamine on KrtS §-st 72 tulenevalt võimalik, kuid muudele korteriomandit varem koormavatele õigustele selline tagasiulatuva kohaldamisala ei rakendu.¹³⁰

Eeltoodust tuleneb, et korteriomandit koormavad isiklikud kasutusõigused, servituudid jms, mis on seatud enne KrtS jõustumist, jäävad kinnisasja koormama ka pärast korteriühistu pandiõiguse realiseerimist täitemenetluses. Autori hinnangul vajaks selline käsitus seadusandja poolt täpsustamist, kuna sageli on see tavalise hüpoteegipidaja õigusi kahjustav: vastav kasutusõigus võib olla sisse kantud pärast tavalise hüpoteegi seadmist või võib hüpoteegipidaja ja õigustatud isiku vahel olla kokkulepe kinnistusraamatu järjekorrasuhete osas ja sellise kokkuleppe püsima jäämine vähendab kahtlemata vara realiseerimisväärtust, kui tavaolukorras hüpoteeki realiseerides oleks see kustutatud.

¹³⁰ RKTKm 2-19-9046.

3.2. Korterühistu pandiõigus täitemenetluses

Seadusandja on ette näinud, et täitemenetluses korteriomandi arestimisel tuleb menetlusse kaasata ka TMS § 149¹ alusel korterühistu. TMS § 149¹ lg 1 kohaselt kui kohtutäitur arestib korteriomandi ja sissenõudjaks ei ole korterühistu, saadab ta viivitamata pärast keelumärke kinnistusraamatusse kandmist teate arestimise kohta korterühistule. Paraku ei ole aga seaduses üheselt sätestatud, missuguse menetlusliku toiminguga kohtutäitur korterühistu nõuded täitemenetlusse kaasama peab, ega ole ka täpsustanud, kas korterühistu poolt kohtutäiturile TMS § 149¹ lg 4 kohase tõendi esitamist tuleks pidada sundtäitmisega ühinemise avalduseks TMS § 149 lg 1 mõttes. Täitemenetluses korteriomandi arestimisel ja realiseerimisel on seega veel üks võimalus, kus võlgniku suhtes lisandub menetlusse täiendav sissenõudja – kui korterit koormab majandamiskulude nõue korterühistu ees, lisandub menetlusse korterühistu.

TMS § 149¹ lõike 4 kohaselt pärast lõikes 1 nimetatud teate saamist 10 päeva jooksul peab korterühistu esitama kohtutäiturile korterühistu kehtiva majanduskava ja tõendi korteriomandist tuleneva sellise nõude suuruse kohta, mis on muutunud sissenõutavaks kuni kolm kuud enne keelumärke kinnistusraamatusse kandmist, ja selle nõude põhjendatuse kontrollimist võimaldavad andmed, ning majandamiskulude edasise arvestuse aluse. Selleks, et rahuldamata ei jääks korterühistu nõuded, mis muutuvad sissenõutavaks täitemenetluse ajal või vahetult enne seda, täiendati TMS-is täitedokumentide loetelu ja TMS § 2 lg 1 p 27 kohaselt on täitedokumendiks ka korterühistu tõend korteriomandist tuleneva nõude kohta. TMS § 2 lg-st 4 tulenevalt ei saa aga eelnimetatud korterühistu tõendi alusel täitemenetlust alustada.

Sarnaselt sundtäitmisega ühinemise kontseptsioonile ei ole seadusandja ka korterühistu poolt nõude esitamisel kohtutäituri jaoks loonud regulatsiooni, kuidas korterühistu poolt esitatud dokumente menetleda. Täitemenetluse algatamisel peab kohtutäitur lähtuma ainult täitedokumendi formaalsetest eeldustest, mis sisuliselt tähendab, et dokument peab sisalduma TMS-i täitedokumentide loetelus, olema välja antud pädeva organi poolt, vastama vorminõuetele jne. Kohtutäitur ei saa menetlust alustades kontrollida, kas täitmisele esitatud nõue on ka tegelikult täitmata. Sellise kontrolli tegemine kohtutäituri poolt tähendaks kohtutäituri poolt sissenõudja tegevuse üle järelevalve teostamist. Kuna kohtutäitur ei ole kohtu ja kohtuväliste menetlejate suhtes kõrgemalseisev organ, siis ei saa kohtutäitur

kontrollida dokumendi täitmisele esitamise õigustatust – see on sissenõudja enda vastutus. Samuti ei ole kohtutäitur pädev lahendama täitedokumendi sisulise õiguspärasusega seotud küsimusi.¹³¹

Nüüd on aga seadusandja andnud võimaluse kehtestada täitedokument (korterühistu tõend tulenevalt TMS § 2 lg 1 p-st 27) juriidilisi eriteadmisi mitteomavale isikule nagu tavapäraselt korteriühistu esindaja on. TMS § 149¹ lg-st 4 tulenevalt peab korteriühistu koos nimetatud tõendiga kohtutäiturile esitama kehtiva majanduskava, nõude põhjendatuse kontrollimist võimaldavad andmed ja majanduskulude edasise arvestuse aluse. Mida kohtutäitur nimetatud dokumentidega peale peaks hakkama, ei ole seadusandja täpsustanud. Kuna eelnimetatud dokumentide loetelus on ära toodud nõude põhjendatuse kontrollimist võimaldavad andmed, siis tekib küsimus, kas kohtutäitur peab hakkama kontrollima korteriühistu tõendi kui täitedokumendi õiguspärasusega seotud eeldusi.

Kui kohtutäitur ka dokumente üle vaadates märkab, et täitmisele on suunatud nõuded, mille õiguspärasuses on küsitavusi, siis seda, millised on kohtutäituri võimalused selline nõue arvestamata jätta, seaduses sätestatud ei ole. Formaliseerituse printsiibist lähtudes peaks kohtutäituri poolne kontroll piirduma pigem sellega, et kohtutäitur kontrollib, kas tõendi on esitanud esindusõigusega isik ja kas tõend on esitatud õige vólaperioodi osas ning kas nõue on muutunud sissenõutavaks. Kohtutäitur ei peaks sisuliselt kontrollima, kas selline nõue ka eksisteerib või mitte.

Paraku on praktikas aga sageli olukord, kus korteriühistutel puudub näiteks oskus tõendit vormistada või neil ei ole ülevaadet, millised kommunaalteenuste arved on vólgnevuses või milliste nõuete katteks on neile vólgniku poolt tasutud summasid arvestatud. Kohtutäiturile esitatakse sageli tõendeid, millest nähtub, et vólgnik on makset teostades märkinud, millist arvet ta täidab, kuid korteriühistu on arvestanud selle nt viiviste või vana vólgnevuse katteks (Võlaõiguseaduse¹³² (VÕS) § 88 lg 1 kohaselt, võib vólgnik määrata, missuguse kohustuse täitmiseks on raha või esemed üle antud), samuti esitatakse tõendeid, millest nähtub, et arve viivismäär ei vasta seaduses sätestatule.

¹³¹ Alekand, A. Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses. *Juridica* 2003/5, lk 330-337.

¹³² Võlaõiguseadus RT I 2001, 81, 487... RT I, 04.01.2021, 19.

Korteriühistu nõude lisandumisel ei ole seadusandja näinud ette õiguskaitsevahendeid ei võlgnikele ega teistele sissenõudjatele. Kui TMS § 149 lg 1 kohaselt sundtäitmisega ühinemise osas teeb kohtutäitur otsuse, siis korteriühistu lisandumisel ei ole kohtutäiturile nähtud ette ühtegi menetlustoimingut. Kohtutäitur ei pea esitatud korteriühistu tõendist ja nõudest teavitama ei võlgnikku, sissenõudjat ega teisi võimalikke ühinenud sissenõudjaid. Olukorras, kus võlgnik ei ole isegi teadlik lisandunud korteriühistu nõudest, ei ole võimalik tal ka antud nõudele vastuväiteid esitada. Seadusandja ei ole selleks ka otseselt võimalust ette näinud. Riigikohus on küll leidnud, et ka sellises olukorras on võlgnikul õigus esitada TMS § 221 lg 1 järgne sundtäitmise lubamatuks tunnistamise hagi,¹³³ kuid taaskord see eeldaks, et võlgnik peaks omama ülevaadet sundtäitmisele esitatud nõudest. Teiste menetlusosaliste ehk sissenõudjate osas on Riigikohus leidnud, et TMS § 109 lg 1 järgi on neil võimalik esitada hagi jaotuskava vaidlustamiseks.¹³⁴ Samas ei ole kohtutäituril kohustust korteriühistu esitatud dokumentide edastamiseks ka sissenõudjatele, mistõttu puudub ka neil teave ja võimalus midagi vastava nõude õiguspärasusest arvata.

Igasuguste menetlusk dokumentide kättetoimetamine peaks toimuma selliselt, et saajal oleks võimalik dokumendid reaalselt kätte saada ning nendega tutvuda ja kasutada vajadusel ka kohaseid õiguskaitsevahendeid. Seadusandjal peaks ka siinkohal määrama, mil viisil tuleks korteriühistu nõudest teisi menetlusosalisi teavitada ning millised oleksid nende õiguskaitsevahendid. TMS §-s 108 on sätestatud tingimused, kui sissenõudjaks mitteolev isik esitab avalduse oma nõude rahuldamiseks tulemist. Antud sättest tulenevalt selline kolmas isik (nt pandipidaja) võib enne tulemi jaotamist esitada kohtutäiturile avalduse, milles ta taotleb oma nõude eelisjärjekorras rahuldamist tulemist ja lisab avaldusele õigust tõendavad dokumendid. Kohtutäitur edastab nimetatud avalduse ja dokumendid võlgnikule ja sissenõudjatele ja kui nad ei teata enne tulemi jaotamist kohtutäiturile, et vaidlevad avaldusele vastu, võetakse avalduse esitaja nõue tulemi jaotamisel ja jaotuskava koostamisel arvesse, lähtudes tema õiguse järjekohast. Kui nad avaldusele vastuväite esitavad, siis kohtutäitur seda hüvitise avaldust ja nõuet arvesse ei võta ning avalduse esitajal on võimalus esitada hagi nõude tunnustamiseks.

Autori arvates, arvestades, et korteriühistu nõude puhul ei ole täitedokumendi väljastajaks ei kohus ega kohtuväline menetleja, siis oleks selline lähenemine ka korteriühistu nõude puhul,

¹³³ RKTKm 2-19-6210.

¹³⁴ Samas.

mis ei ole läbinud mingit kontrolli, sissenõudjate ja võlgniku õiguste tagamiseks kohane lahendus.

Täitemenetluses enampakkumiste läbiviimisel on kahtlemata probleemseks kohaks ka see, et seadusandja ei ole määranud tõendi alusel täitmisele esitatavale nõudele alampiiri, et mitme kuu majandamiskulude nõue peaks olema sissenõutavaks muutunud. Kuna korteriühistu kasuks tekib pandiõigus ka tõendi alusel,¹³⁵ siis juba ühekuulise võlgnevuse puhul tuleb kohtutäituril vara müüa arvestusega, et korteriühistu nõudele kohaldatakse esimese järjekoha hüpoteegi kohta sätestatud (KrtS § 44 lg 2). See tähendab, et vara arestimise või enampakkumise hinda tuleb muuta lähtuvalt sellest, et kas kustutamisele lähevad kõik ülejäänud kinnisasja koormavad hüpoteegid. Neid hüpoteegipidajaid tuleb ka menetlusest ja nende õiguste võimalikust kustutamisest teavitada. Enampakkumise väljakuulutamise hetkeks on korteriühistu ühe kuu võlgnevus aga sageli juba tasutud ning kohtutäitur peab kogu protsessi ümber pöörama. Selleks hetkeks, kui hüpoteegipidajat on teavitatud, et tema õigus siiski ei kuulu kustutamisele ja vara alghind on taas muudetud, võib olla taaskord tekkinud ühe kuu kommunaalkulude võlgnevus ja kogu protsess kordub ning vara müük järjepidevalt viibib. Tuleb märkida, et näiteks korteriomandi võõrandamispõhise korral selline alampiir on olemas (KrtS § 32 lg 2 p 2). Ka pandiõiguse realiseerimisel peaks selline alampiir olema seadusandja poolt sätestatud. Praegune olukord rikub teiste sissenõudjate õigusi kiirele ja efektiivsele täitemenetlusele.

Saksa õiguses on korteriomandist tulenevate nõuete eelisjärjekorras rahuldamise osas sätestatud nii nõude alampiir, milleks on kolm protsenti korteriomandi turuväärtusest, kui ka ajaline piir, et tagasimaksed peavad viivituses olema vähemalt 3 kuud (ZVG § 10 lg 3 ja WEG § 18 lg 2 p 2). Selline piirang on sätestatud proportsionaalsuse tagamiseks, et eriti väikeste nõuete korral ei saaks võlgniku kodu osas esitada sundenampakkumise korraldamise taotlust. Võlgnetava kohustuse alampiiri nõue kehtib ainult korteriomandist tuleneva nõude eelisõiguse alusel menetluse algatamisele. Kui sundtäitmise algatab mõni teine sissenõudja, võivad korteriomaniigid esitada ka väiksema nõude.¹³⁶ Küll aga ei ole Saksa õiguses probleemi, et korteriühistu nõude täitmisel kinnispandiga tagatud nõuded kustutatakse, sest korteriomandist tulenevatel nõuetel ei ole asjaõiguslikku tagatist.

¹³⁵ RKTkm 2-19-6210.

¹³⁶ Saksa Föderalkohtu (BGH) 17.04.2008 otsus V ZB 14/08. <https://research.wolterskluwer-online.de/document/5d8e51a2-262b-4ca2-96ca-3d422814c672> (25.04.2021).

Taaskord sarnaselt sundtäitmisega ühinemise regulatsioonile, ei ole seadusandja ka korteriühistu nõudega arvestamisel jätnud kohtutäiturile kaalutlusruumi ega sätestanud, millisel juhul võiks kohtutäitur jätta korteriühistu nõudega arvestamata. Näiteks on tavapärased olukorrad, kus korteriühistutel puuduvad kehtivad majandusaasta aruanded, mille esitamise kohustus korteriühistul on ja mille järgi määratakse samuti pandiõiguse suurust (KrtS § 44 lg 4) ja/või korteriühistud pole koostanud või kehtivalt vastu võtnud majanduskava, mis tuleb koos tõendiga kohtutäiturile esitada (TMS § 149¹ lg 4). Seadusandja on küll korteriühistule sätestanud tähtaja, et TMS § 149¹ lg 4 nimetatud tõend ja dokumendid tuleb kohtutäiturile esitada 10 päeva jooksul kohtutäiturilt teate saamisest, kuid pole reguleerinud, millised tagajärjed on sellel, kui tõend pole esitatud tähtaegselt.

Täitemenetluses on teatud juhtudel seega täitemenetlusega ühinenud sissenõudjaks ka korteriühistu. Sarnaselt täitemenetlusega ühinemise regulatsioonile ei ole aga seadusandja reguleerinud ka korteriühistu kui sissenõudja menetlusse lisandumise eelduseid ja vormilisi nõudeid. Täitemenetluse seadustik ei sisalda sätteid, mis juhendaksid kohtutäiturit, kuidas korteriühistu dokumente menetleda või millisel määral peab kohtutäitur kontrollima talle esitatud dokumentide ja nende sisulise õiguspärasuse osas (arvestades, et korteriühistu esitatavale tõendile on TMS § 2 lg 1 p 27 alusel antud täitedokumendi staatus ning korteriühistul on KrtS § 44 kohaselt pandiõigus, millele kohaldatakse esimese järjekoha hüpoteegipidaja õigusi).

Seadusandja on soovinud, et korteriomandi võõrandamisel täite- ja pankrotimenetluses selle omandaja enam ei vastutaks korteriühistu endise võlgnikust omaniku korteriomandist tulenevate rahaliste kohustuste eest, ning korteriühistu nõuded saaksid eelisjärjekorras rahuldatud kinnisasja täite- või pankrotimenetluses toimunud enampakkumise müügitulemist.

Korteriühistu nõude lisandumisel ei ole aga seadusandja näinud ette õiguskaitsevahendeid ei võlgnikele ega sissenõudjatele olukorras, kus korteriühistu nõue ei ole õiguspärane. Sisuliselt puudub neil ka võimalus sellest üldse teada saada. Kuna seadusandja ei ole sätestanud ka ühinevale korteriühistu nõudele ei summa ega aja osas alampiiri, siis võib väga väike korteriühistu nõue või lihtsalt viivituses olev arve kahjustada teiste sissenõudjate õiguspäraseid ootusi kiirele ja efektiivsele täitemenetlusele, rääkimata tavalise hüpoteegipidaja õigustest tagatise säilimisele.

KOKKUVÕTE

Täitemenetluses on tavapärane olukord, kus ühe võlgniku suhtes viiakse läbi mitut erinevat täitemenetlust korraga. Täitemenetlusi viiakse sama isiku suhtes läbi nii erinevate sissenõudjate kasuks kui ka erinevate kohtutäiturite juures. Kui täitemenetluses rakendub üldiselt põhimõte kel paremus ajas, sel paremus õiguses ning iga täiteasja menetlus toimub eraldiseisvalt, siis kinnisvarale sissenõude pööramisel on loodud sundtäitmisega ühinemise võimalus, mis on oma olemuselt pigem kollektiivne täitemenetlus.

Käesoleva magistritöö uurimisesemeks oligi täitemenetluses kinnisasjale sissenõude pööramisel sundtäitmisega ühinemise kontseptsioon. Käesoleva magistritöö eesmärgiks oli uurida, millised on täitemenetluses Eestis kehtivas sundtäitmisega ühinemise regulatsioonis sissenõudjate õigused ning kas kollektiivse täitemenetluse läbiviimine on põhjendatud. Magistritöö hüpoteesiks oli, et sundtäitemenetlusega ühinemise regulatsioon ehk kollektiivse täitemenetlus läbiviimine ei taga piisavalt sissenõudjate huvide ja õiguste kaitset ning vajab täiendamist või muutmist.

Eesti seadusandluses ei ole takistusi võlanõude sissenõudmiseks võlgniku kinnisasjale sissenõude pööramisele. Eesti õiguses valib täitemenetluse läbiviimiseks kohased abinõud kohtutäitur, kes teeb ka otsuse kinnisasja arestimiseks ja müügi korraldamiseks. Erinevalt Saksa õigusest ei läbi kinnisasjale sissenõude pööramise otsustamine kohtulikku kontrolli ja sissenõudja ei pea esitama taotlusi vara sundmüügi korraldamiseks. Eesti täitemenetluse praktikas otsustatakse vara käsutamise keelamine sisuliselt täitemenetluse algatamisel ilma varale sissenõude pööramise vajaduse kaalumiset, ning keelumärke seadmine ei toimu mitte TMS § 142 lg-st 1 tulenevalt osana arestimisest, vaid täitemenetluse „tagamisena.“

Täitemenetluse praktika on andnud ainuüksi keelumärkele justkui kinnisasja arestimise olemuse. Käsutamise keelumärkeid aga ei seata peaaesjalikult vara müügi eesmärgil ja kinnisasja arestimist ei viida formaalselt lõpuni (arestimisakti ei koostata). Autori hinnangul ei taga selline käsitus ei võlgniku ega sissenõudjate õigusi – arestimisakti koostamata ei ole võlgnikule ja sissenõudjale teada arestimise sisu ja olemus ning olukorras, kus neid ei ole vara arestist nõuetekohaselt teavitatud, puudub neil teave ja võimalus enda õiguste teostamiseks ja kaitseks. Arestimisakti koostamata ja menetlusosalistele kättetoimetamata jättes on oht, et sissenõudja võib lubada võlgnikul vara sellist käsutamist, mis varale sissenõude pööramist raskendab või lausa võimatuks muudab, ilma et sissenõudja ise saanuks sellest teadlik olla.

Samuti on vara käsutamise keelamine nõude tagamise eesmärgil teiste sissenõudjate õigusi kahjustav, kuna nende võlanõuete kasuks puudub võimalus varale sissenõuet pöörata, sest see oleks TsÜS § 88 lg 1 kohaselt käsutuskeeldu rikkuv tehing, mis on tühine.

Saksa õiguses sarnaseid probleeme ei esine, kuna kinnisasja sundmüügi korralduse väljastamiseks on selge, et kinnisasjale sissenõue pööratakse. ZVG § 22 lg-st 1 loetakse sellist korraldust kinnisasja arestiks ning alles pärast sundenampakkumise korraldust tehakse vastav märke kinnistusregistrisse (ZVG § 19 lg 1).

Autori hinnangul on probleemne seadusandlus, kus ei ole keelatud vara arestimist lõpuni viimata käsutamise keelumärke sissekandmine või seaduses ei ole määratud tähtaegu, kui kiiresti peaks täitur pärast käsutuskeeldu sissekandmist vara arestimisakti koostama või otsustama vara arestimata jätmise (sh keelumärke kustutamise), kui siiski sissenõuet kinnisasjale ei pöörata. Seadusandja, jättes võimaluse vara käsutamise keelumärke sissekandmiseks kinnistusraamatusse enne vara arestimisakti koostamist, peaks määrama konkreetse aja, mille jooksul peab nimetatud toimingule järgnema vara lõplik arestimine.

Seadusest tulenevalt kinnisasja arestimisel arestipandiõigust ei teki (TMS § 142 lg 3) asjaõiguste *numerus clausus*'e tõttu. Isegi kui arestipandiõigust ei teki, siis praktikas on siiski mitmel sissenõudjal õigus saada võlgniku ühe ja sama kinnisasja sundmüügist raha nõude rahuldamiseks sundtäitmisega ühinemise teel. Samuti on praktikas võimalused vara arestimiseks mitme sissenõudja kasuks. Sellised võimalused on:

- kinnisasja arestimisel arestitakse kinnisasi praktiliselt alati ka kohtutäituri enda täitemenetluse tasude katteks, mis tähendab, et õigustatud isikuid on juba mitu – sissenõudja ja kohtutäitur;
- kohtutäitur saab kinnisasja arestida kõigi sissenõudjate nõuete kasuks, kelle nõudeid ta täidab ja kes kinnisasjale sissenõude pööramist on soovinud, kui varasemalt ei ole asi arestitud ainult ühe sissenõudja kasuks;
- keelumärkega õigustatud isik annab nõusoleku teise keelumärke sissekandmiseks ja aresti teostamiseks;
- sama sissenõudja kasuks on võimalik mitu käsutamise keelumärget kinnistusraamatusse kanda;

- kinnisasja teistkordne arestimine on võimalik, kui sundtäitmist teostatakse varasemalt kinnisasjale seatud asjaõiguse täitmiseks.

Iseenesest kui sama võlgniku vastu on paralleelselt menetluses veel nõudeid, on seadusandja TMS §-st 149 tulenevalt loonud teistele sissenõudjatele võimaluse ühineda sundtäimisega, milles kinnisajale sissenõue pööratakse. Seadusandja ei ole aga täpsustanud, millised on sundtäimisega ühinemise avalduse formaalsed eeldused, kes ja kuna saab vastava avalduse esitada, millisel viisil tuleb kohtutäituril nimetatud avaldust käsitleda, millised on vorminõuded sundtäimisega ühinemise otsusele, keda tuleb sundtäimisega ühinemisest teavitada, kuidas tuleb ühinenud sissenõudjad fikseerida. Arvestades seda, et seadusandja on asunud arestipandiõiguse puudumisest tekkinud tühimikku täitma sundtäimisega ühinemiste järjekohdade säilitamisega järgmistes täitemenetlustes ja ühinemisavalduste ja otsuste üleandmisega vara järgmisena arestinud kohtutäiturile (TMS § 149 lg 4), on ühinenud sissenõudjate õiguste tagamiseks konkreetne menetluskord äärmiselt vajalik. Autori hinnangul pidi sellise kollektiivse täitemenetluse läbiviimine aitama üle saada kinnisvara mitmete nõuete katteks arestimise raskustest.

Seadusandja peaks üheselt reguleerima, milliseid ametitoiminguid peab kohtutäitur sundtäimisega ühinemise avalduse käsitlemisel tegema ning milline peab olema sundtäimisega ühinemise menetluslik kord. Õigusselguse ja -kindluse ning menetlusökoonoomika tagamiseks peaksid kinnisasja (kui eelduslikult kõrge väärtusega vara) suhtes tehtud toimingud alluma konkreetsetele vorminõuetele ning nii võlgnikel kui sissenõudjatel peaks olema võimalik menetluse seisust aru saada.

Eestis alustatakse iga nõude kohta eraldi menetlus, isegi kui üks kohtutäitur menetleb mitmeid sama võlgniku võlanõudeid. Saksa õiguses viiakse kinnisasjale sissenõude pööramiseks läbi üks eraldiseisev vara sundvõõrandamise menetlus kohtu korraldusel (ZVG § 1). Sundtäimisega ühinemise regulatsioon vastab Eesti ja Saksa õiguses võrdlemisi üks-ühele, kuid Saksa õiguses ei ole Eesti õigusele sarnaseid probleeme, kuna kinnisasja sundvõõrandamise menetlus on koondatud tervikuna ühe menetleja (kohtu) pädevusse ja ei ole võimalust, et kinnisasjale sissenõuet soovivate võlausaldajate nõuded satuksid erinevatele menetlejatele, kellel ei pruugi vara realiseerimise võimalust olla.

Riigikohtu praktikast tulenevalt ei nähta kinnisasja arestinud kohtutäiturile ette diskretsiooniruumi, otsustamaks selle üle, kas lubada avalduse esitanud isikul osaleda

menetluses või mitte. Selline piirang ei taga kindlasti sissenõudjate õigusi, kuna kohtutäituril on üldjuhul ülevaade, kas vastava võlausaldaja poolt kinnisasjale sissenõude pööramise taotlemine oleks õigustatud või mitte. Näiteks olukorras, kus ühineda soovitakse väärtetasjast tuleneva rahatrahvinõudega ning nõude täitmiseks on liiklusregistrist nähtuvast käsutamise piirangust selge, et on alustatud sissenõude pööramist võlgniku sõidukile, mille väärtus ilmselgelt ületab nõude suurust. Või näiteks olukord, kus kohtutäitur on alustanud sissenõude pööramist võlgniku väheväärtuslikule kinnisvarale, kuna muule varale sissenõude pööramine ei ole viinud nõude täitmiseni. Kinnisasja suhtes toimuva sundtäitmisega esitatakse nii mitmeid ühinemise avaldusi, mille lahendamise ja millega arvestamisest tulenevalt suurenevad täitemenetluse kulud sedavõrd, et vara ei tohi enam TMS § 53 lg-st 2 tulenevalt arestida. Seadusandluses puuduvad sätted, mis võimaldaksid kohtutäituril ühinemise avaldust mitte rahuldada ja sellest tulenevalt võivad kahjustatud saada sissenõudjate õigused, kelle nõuete täitmiseks tulnuks ja oleks saanud vara müüa.

Autor leiab, et seadusandjal tuleb sätestada kohtutäiturile võimalus teha ühinemisavalduste lahendamisel kaalutusotsused lähtudes vara realiseerimisel ühineva nõude täitmise perspektiivist või konkretiseerida sissenõudja vastutus täitemenetlusega ühinemise avalduse esitamisel, seda näiteks ühinemisavalduse esitanud sissenõudjalt täitekulude ettemaksu küsimise kujul.

Sarnaselt Saksa õigusele tuleks ka Eesti õiguses sätestada konkreetsed piirid, mille ulatuses sissenõudja ja ühinenud sissenõudjad kinnisasja realiseerimise menetluses üksteise nõuetega arvestama peaksid ja milliseid taotlusi on neil õigus esitada. Kuna tegemist on kollektiivse menetlusega, siis peaks olema üheselt reguleeritud, milliseid sissenõudja õigusi saavad sissenõudjad realiseerida ühiselt. Vastasel juhul puuduks ka kollektiivse täitemenetluse läbiviimise põhjendatus (nt menetluse peatamise ja lõpetamise küsimus). Praeguses seadusandluses puuduvad ühinenud sissenõudjatel õiguskaitsevahendid, kui sissenõudja, kelle kasuks on vara arestitud, otsustab enda asjas täitemenetluse peatada.

Autori hinnangul peaks seadusandja kaaluma, kas igal ühinenud sissenõudjal (just ennekõike sissenõudjatel, kelle nõude katteks vara realiseerimisest ei jätku), peavad olema samad õigused sissenõudjaga, kelle nõude katteks vara arestiti, või ühinenud sissenõudjaga, kelle nõude katteks oleks vara müügist ka reaalselt laekumist oodata. Menetlusökonomikast lähtuvalt on arusaamatu, miks peavad võrdsel tasemel kõikidesse täitetoimingusse kaastatud olema sissenõudjad, kelle õigusi mõjutada või rikkuda antud täitetoimingud ei saa.

Sundtäitmisega ühinemise kontseptsioon on loodud eelkõige selleks, et ka sissenõudjad, kelle nõude tagamiseks ei ole piiratud asjaõigusi ning kelle nõude katteks vara ei arestitud, saaksid enda nõudeid siiski vara müügitulemist rahuldada – nagu ka täitemenetluse eesmärgiks on võlgnevuse sissenõudmine. Vara tulemi jaotamise probleemsed kohad tõstatuvad taas sellest küsimusest, et seadusandja on jätnud üheselt reguleerimata, millal ning kelle kasuks tuleb vara lugeda arestituks, ning kas ainiti käsutamise keelumärkega saab lugeda sissenõudja ühinenuks, või kui alles ühinemisele järgneb arestimisakti koostamine, kas peaks lugema vara samaaegselt ka ühinemisavalduse esitanud sissenõudja kasuks arestituks, koos sissenõudjaga, kelle täiteasja raames arestimisakt koostati.

Kuna aga Saksa õiguses on kinnisvara sundmüügi korraldamine eraldiseisev menetlus ning sundenampakkumise korraldust kohaldatakse võlausaldaja kasuks asja arestina, siis ei teki küsimusi, et millal ja kelle kasuks on asi arestitud või millal on sundtäitmisega ühinetud. Ka Eesti õiguses ei tõstatuks nimetatud probleeme, kui seadusandja sätestaks üheselt kinnisasja arestimistoimingute ajalised piirid ning sundtäitmisega ühinemise korra ja fikseerimise. Eelkõige oleks oluline üheselt määrata, millal on asi arestitud (keelumärge vs arestimisakt) ning võimaldada sundtäitmisega ühinemise võimaldamine alles pärast arestimise lõpule viimist.

Täiendava probleemina sundtäitmisega ühinemise juures on Riigikohus juhtinud tähelepanu kohtutäituri tasu küsimustele. Käesoleval hetkel ei ole seadusandluses sätestatud, mil viisil tuleb kohtutäituri tasu arvestada sellises kollektiivses täitemenetluses. Kõigi menetlusosaliste huvide kaitseks on oluline, et seadusandja sätestaks üheselt, millisel viisil toimub kohtutäituri tasu arvestamine kinnisasja müümisel ja ühinenud sissenõudjate nõuete täitmisel. Autori hinnangul võiks seadusandja kaaluda täitemenetluses kinnisasja enampakkumise läbiviimisele eraldiseisvat tasu, kuna vara müügi puhul on tegemist konkreetse ühe menetlustoiminguga, mis on kindlale tulemusele (vara müük) suunatud ning ei sõltu nõuete suurusest või vara väärtusest.

Seadusandja on ette näinud, et täitemenetluses korteriomandi arestimisel tuleb menetlusse kaasata ka korteriühistu (TMS § 149¹). Sarnaselt sundtäitmisega ühinemise kontseptsioonile ei ole seadusandja ka korteriühistu poolt nõude esitamisel kohtutäituri jaoks loonud regulatsiooni, kuidas korteriühistu poolt esitatud dokumente menetleda. Korteriühistu puhul menetlusega liitumisel korteriühistu tõendist (TMS § 2 lg 1 p 27) tuleneva nõude puhul on suurimaks probleemiks, et seadusandja on andnud võimaluse kehtestada täitedokument

juriidilisi eriteadmisi mitteomavale isikule nagu korteriühistu esindajad tavapäraselt on. Seega ei ole selline nõue läbinud mingit kohtulikku kontrolli oma õiguspärasuse osas. Korteriühistu nõude lisandumisel ei ole seadusandja näinud ette õiguskaitsevahendeid ei võlgnikele ega teistele sissenõudjatele sellisele nõudele vastuväite esitamiseks. Veelgi enam, kohtutäituril ei ole isegi mitte kohustust korteriühistu esitatud dokumentide edastamiseks sissenõudjatele või võlgnikule, mistõttu puudub ka neil teave ja võimalus midagi vastava nõude õiguspärasusest arvata.

Autori hinnangul tuleks kaaluda kohaldada korteriühistu tõendist tuleneva nõude tulemi jaotuses osalemisele TMS §-st 108 tulenevaid tingimusi ehk korteriühistu tõend ja nõude aluseks olevad dokumendid tuleks esitada sissenõudjatele ja võlgnikule ning juhul, kui kellelgi neist on antud nõude osas vastuväiteid, peaks korteriühistu pöörduma hagiga kohtusse oma nõude tunnustamiseks.

Samuti rikub sissenõudjate õigusi kiirele ja efektiivsele menetlusele see, et seadusandja ei ole ette näinud tõendi alusel täitmisele esitatavale nõude suurusele alampiiri, et mitme kuu majandamiskulude nõue peaks olema sissenõutavaks muutunud, et korteriühistu pandiõigust realiseerida. Sellise alampiiri puudumine toob pidevalt kaasa menetluse venimist, kuna kohtutäiturit teavitatakse korteriühistu poolt ka ühekuulisest võlgnevusest, mille võlgnik maksab ära mõne päevase kuni mõne nädalase viivitusega ehk sisuliselt ühe kuu jooksul saab kohtutäitur olla positsioonis, kus ta peab korteriühistu nõudega arvestama (korteriühistu nõudele kohaldatakse esimese järjekoha hüpoteegi kohta sätestatud (KrtS § 44 lg 2)) ja seejärel siiski tehtud toimingud (näiteks vara hinna muutmine) tagasi pöörama.

Saksa õiguses selliseid probleeme ei esine, kuna esiteks ei ole korteriomandist tulenevatel nõuetel asjaõiguslikku tagatist ning teiseks on sätestatud nii nõuete eelisjärjekorras rahuldamine vara müügitulemist kui ka nõude alampiir (ZVG § 10 lg 3 ja WEG § 18 lg 2 p 2).

Õiguskirjanduses ollakse valdavalt seisukohal, et Eesti õigusruumis on seadus esmase õiguse allikaks. Selle seisukoha järgi on seaduse roll ülimuslik ja pretsedent on seadust abistav allikaks. Erinevalt üldise õiguse maadest pole kohtulahend Eestis õiguse allikaks, samuti pole kohtuotsuses toodud seisukohad ja põhjendused siduvateks teistes menetlustes. Paraku on sundtäitmise ühinemise regulatsioon seaduse tasandil nii puudulik, et selle sisustamine ilma kohtupraktikata on võimatu. Täitemenetluse läbiviimine on siiski riigivõimu teostamine ning seda tuleb teha üksnes rangelt seaduses sätestatud alustel ja korras. Sundtäitmise ühinemise

regulatsiooni puudulikkusest tulenevalt tõlgendavad erinevad kohtutäiturid sissenõudjate ja ühinenud sissenõudjate õigusi erinevalt, puudub õigusselgus, kuidas sellist kollektiivset täitemenetlust läbi viia, mistõttu ei taga see ka piisavalt sissenõudjate huve ja õigusi ning vajab täiendamist.

THE RIGHTS OF THE PARTIES SEEKING ENFORCEMENT WHEN JOINING IN COMPULSORY ENFORCEMENT

Summary

In enforcement proceedings, it is common for a debtor to be simultaneously subject to several different enforcement proceedings. Enforcement proceedings against the same person can be conducted for the benefit of different parties seeking enforcement as well as with different enforcement agents. While in enforcement proceedings, the *prior tempore, potior iure* principle normally applies and proceedings are conducted separately in each enforcement case, when a levy is made on immovable property, the possibility to join in compulsory enforcement has been created, which is more in the nature of collective enforcement proceedings.

Joining in compulsory enforcement has been addressed very superficially in the Code of Enforcement Procedure. The definition and procedural aspects of joining in compulsory enforcement have not been clarified. Already 7 years ago, the Supreme Court drew attention to the importance of the point of law of joining in compulsory enforcement and to the relevant regulatory insufficiency.

The aim of this master's thesis was to examine if the regulation of joining in compulsory enforcement in force in Estonia guarantees the rights and interests of the joined parties seeking enforcement in enforcement proceedings, and if collective enforcement proceedings are justified. The author also compares the regulation and case-law of joining in compulsory enforcement in Estonia with German law.

Estonian legislation does not pose any obstacles to the recovery of a debt by making a levy on the debtor's item of immovable property. In Estonian law, it is the enforcement agent who chooses the appropriate measures for the enforcement proceedings and also decides on the attachment and organisation of the sale of the item of immovable property. Unlike German law, the process of deciding on the making of a levy on an item of immovable property does not undergo judicial review, and the party seeking enforcement is not required to submit any applications for organising the compulsory sale of the property. In the case-law of Estonian enforcement proceedings, a substantive decision on the restraint on disposal of property is made when enforcement proceedings are initiated, without considering the need for making a levy on the property, and a restraining note is not established as part of attachment pursuant to

the Code of Enforcement Procedure (TMS) § 142, subsection 1, but as a “guaranteeing” the enforcement proceedings.

The case-law for enforcement proceedings has assigned to the restraining note alone the nature as if it were attachment of an item of immovable property. However, notes restraining disposition are not established mainly for the purpose of property sale and attachment of an item of immovable property is not formally completed (no attachment notice is drawn up). In the author’s opinion, this approach fails to guarantee the rights of neither the debtor nor the parties seeking enforcement – without drawing up an attachment notice, the debtor and the party seeking enforcement are unaware of the content and nature of the attachment and in a situation where they have not been duly informed about the attachment of property, they lack information and opportunities to exercise and safeguard their rights. If no attachment notice is drawn up and served on the parties to the proceedings, there is a danger that the party seeking enforcement can allow the debtor to dispose of the property in a way that aggravates the making of a levy on the property or even renders it impossible without the party seeking enforcement being aware of this. Moreover, restraining the disposal of property for the purpose of securing a claim is prejudicial to the rights of the other parties seeking enforcement, as they have no opportunity to make a levy on the property themselves, because according to the General Part of the Civil Code Act (TsÜS) § 88, subsection 1, this would be a transaction violating a restraint on disposition and as such void.

There are no similar problems in German law because when a compulsory sale order on an item of immovable property is issued, it is clear that a levy is made on the item of immovable property. Under the Act on Enforced Auction and Receivership (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, ZVG) § 22, subsection 1, this order is deemed to be an attachment of the item of immovable property, and a respective note is made in the land register only after the enforced auction order (ZVG § 19, subsection 1).

In the author’s opinion, legislation is problematic if it does not prohibit the entry of a note restraining disposition without finalising the attachment of the property, or if the law does not provide for deadlines for how quickly the enforcement agent should draw up the attachment notice after entering the restraint on disposal of property or decide not to attach the property (including, delete the restraining note) if no levy is made on the item of immovable property after all. The legislator, subject to the possibility to enter a note restraining disposition in the land register on the grounds of TMS § 145, subsection 4, before an attachment notice is drawn

up for the property, should set a fixed period during which the final attachment of the property should follow that operation.

Pursuant to law, no right of security arises when an item of immovable property is attached (TMS § 142, subsection 3) due to the *numerus clausus* of real rights. In practice, however, the attachment of an item is done for the benefit of several parties seeking enforcement, for example, an item of immovable property is almost always attached for the benefit of the party seeking enforcement as well as the enforcement agent, that is, for the benefit of several entitled parties, and a second attachment of an item of immovable property is possible also when compulsory enforcement is carried out to exercise a real right previously established on the item of immovable property.

Essentially, if there are additional claims being processed against the same debtor in parallel, the legislator has, pursuant to TMS § 149, created an opportunity for the other parties seeking enforcement to join in compulsory enforcement where a levy is made on an item of immovable property. However, the legislator has not specified what the formal preconditions for an application to join in compulsory enforcement are, who and when can submit a respective application, in what way the enforcement agent must consider that application, what the formal requirements are for a decision on joining in compulsory enforcement, who must be informed about joining in compulsory enforcement, and how the joined parties seeking enforcement must be recorded. In the light of the fact that the legislator has started to fill the void left from the lack of the right to attach with maintaining the rankings of joining in compulsory enforcement in subsequent proceedings and with transferring the applications for joining and the decisions to the enforcement agent who was the next to attach the property (TMS § 149, subsection 4), a specific procedure is absolutely necessary to guarantee the rights of the joined parties seeking enforcement. In the author's opinion, the conduct of such collective enforcement proceedings was supposed to help overcome the difficulties lying in the attachment of immovable property to satisfy several claims.

The legislator should explicitly regulate what official activities an enforcement agent must perform when considering an application for joining in compulsory enforcement and what the procedure for joining in compulsory enforcement must be like. To ensure legal clarity and certainty and procedural economy, any activities involving an item of immovable property (as property with an estimated high value) should be subject to specific formal requirements and

both the debtors and the parties seeking enforcement should be able to understand the status of the proceedings.

In Estonia, individual proceedings are initiated for each claim even if a single enforcement agent is processing several debt claims of the same debtor. In German law, in order to make a levy on an item of immovable property, single separate proceedings for the expropriation of property are conducted by a court order (ZVG § 1). The regulation of joining in compulsory enforcement is closely analogous in Estonian (TMS § 149) and German (ZVG § 27) law, yet in German law there are no problems similar to those in Estonian law because the procedure for the expropriation of an item of immovable property is concentrated in its entirety into the jurisdiction of a single proceedings authority (court) and there is no possibility for the claims of the creditors seeking a levy on an item of immovable property being assigned to different proceedings authorities who might not be able to realise the property.

It follows from the case-law of the Supreme Court that the enforcement agent who has attached an item of immovable property is not provided with any room for discretion to decide over whether or not to allow the applicant to participate in the proceedings. By no means does this limitation adequately guarantee the rights of the parties seeking enforcement since the enforcement agent normally has an overview of whether or not applying for a levy on an item of immovable property by the respective creditor would be justified. For example, in a situation where it is a fine claim arising from a misdemeanour case that is sought to be joined, and in order to satisfy the claim, it is clear from the restraint on disposal that the making of a levy on the debtor's vehicle, the value of which is clearly higher than the amount of the claim, has been started. Or, for instance, a situation where the enforcement agent has started making a levy on the debtor's immovable property of little value because making a levy on other property has not led to the satisfaction of the claim. Compulsory enforcement relating to an item of immovable property involves the submission of so many applications to join, the examination and consideration of which results in the costs of the enforcement proceedings increasing to the extent that the property can no longer be attached pursuant to TMS § 53, subsection 2. The legislation is lacking provisions to enable the enforcement agent to reject an application to join, which can prejudice the rights of the parties seeking enforcement whose claims should and could have been satisfied by selling the property.

The author finds that the legislator must lay down an opportunity for enforcement agents to, when considering applications to join, make discretionary decisions based on the perspective

of satisfaction of the joined claim when the property is realised, or concretise the responsibility of the party seeking enforcement when submitting an application to join, doing so, for example, by charging an advance payment for the enforcement costs from the party seeking enforcement who submitted the application to join.

Like in German law, Estonian law should set out specific limits to the extent of which the party seeking enforcement and the joined parties seeking enforcement in proceedings for realising an item of immovable property should take each other's claims into account and what applications they have the right to submit. As these are collective proceedings, it should be explicitly set out what rights of a party seeking enforcement can be jointly realised by the parties seeking enforcement. Otherwise, collective enforcement proceedings would not be justified either (e.g. the points of suspending and terminating the proceedings). In existing legislation, joined parties seeking enforcement lack legal remedies for when a party seeking enforcement for the benefit of whom property is attached decides to suspend the enforcement proceedings regarding his or her case.

In the author's opinion, the legislator should consider if each joined party seeking enforcement (in particular, the parties seeking enforcement whose claim cannot be covered from the realisation of the property because of its insufficiency) must have the same rights as a party seeking enforcement for whose claim the property was attached, or as a joined party seeking enforcement for whose claim actual proceeds from the sale of the property could be expected. Based on procedural economy, it is incomprehensible why all the enforcement operations must equally involve all the parties seeking enforcement, whose rights cannot be affected or prejudiced by the enforcement operations.

The concept of joining in compulsory enforcement was created above all to enable also those parties seeking enforcement for the securing of whose claim there are no limited real rights and for the covering of whose claims property was not attached, to still satisfy their claims from the proceeds of the sale of property. The problematic points in the distribution of the proceeds from property again arise from the issue that the legislator has not explicitly regulated when and for whose benefit property must be deemed attached and if a note restraining disposition alone is enough to deem a party seeking enforcement to have been joined, or if an attachment notice is drawn up only after the joining, should the property be deemed simultaneously attached also for the benefit of a party seeking enforcement who submitted an appli-

cation to join, together with the party seeking enforcement under whose enforcement case the attachment notice was drawn up.

In the author's opinion, those problems would not occur if the legislator explicitly provided for time limits for the attachment operations of an item of immovable property and the procedure for joining in compulsory enforcement and its recording. First of all, it is important to explicitly define when an item is attached (restraining note vs attachment notice) and allow for joining in compulsory enforcement only after attachment has been completed.

As an additional problem with joining in compulsory enforcement, the Supreme Court has drawn attention to the matter of the enforcement agent's fee. Presently, legislation does not provide for in what way the enforcement agent's fee must be calculated in such collective proceedings. For the protection of the interests of all parties to the proceedings, it is important for the legislator to explicitly set out in what way the enforcement agent's fee is calculated when an item of immovable property is sold and the claims of joined parties seeking enforcement are satisfied. In the author's opinion, the legislator could consider a separate fee for organising the auction of an item of immovable property in enforcement proceedings because when property is sold, there is a specific single procedural operation oriented to a specific result (the sale of property) and independent on the amounts of the claims or the value of the property.

The legislator has laid down that when an apartment ownership is attached in enforcement proceedings, also the apartment association must be involved in the proceedings (TMS § 149¹). Much like the concept of joining in compulsory enforcement, the legislator has also not created regulation for the enforcement agent when a claim is filed by an apartment association as to how to process the documents presented by the apartment association. If an apartment association joins in the proceedings, in the case of a claim arising from a certificate issued by the apartment association (TMS § 2, subsection 1, clause 27), the biggest problem is that the legislator has given the possibility to establish an enforceable title to a person lacking special legal knowledge, which the representatives of apartment associations usually are. Thus, such a claim has undergone no judicial review whatsoever as to its lawfulness. When a claim from an apartment association is added, the legislator has not afforded any legal remedies to neither the debtors nor the other parties seeking enforcement for raising objections to the claim. Furthermore, the enforcement agent is not even required to transmit the documents presented by

the apartment association to the parties seeking enforcement or to the debtor, hence they have no information or opportunity to question or ascertain the lawfulness of the claim.

In the author's opinion, consideration should be given to the application of the conditions arising from TMS § 108 to participation in the distribution of the proceeds from a claim arising from an apartment association's certificate, that is, the apartment association's certificate and the documents on which the claim is based should be presented to the parties seeking enforcement and to the debtor and, if any of them has any objections to the claim, the apartment association should file an action to court for recognition of its claim.

Moreover, the rights of the parties seeking enforcement to rapid and efficient proceedings are prejudiced by the legislator not having provided for a minimum limit for a claim to be filed for enforcement based on a certificate as to for how many months must the claim for management costs have fallen due in order to realise the apartment association's security right. A lack of such a minimum limit constantly leads to a delay in the proceedings as the enforcement agent is informed by the apartment association also about one-month debts, which the debtor pays off with a couple of days'/weeks' delay, meaning that basically in a month, the enforcement agent can be in a position where he or she has to take an apartment association's claim into account (an apartment association's claim is applied the provisions concerning mortgages of the first ranking (Apartment Ownership and Apartment Associations Act (KrtS) § 44, subsection 2)) and then nevertheless reverse the performed operations (changing the value of the property, etc.).

There are no such problems in German law because firstly, claims arising from an apartment ownership have no security in rem and secondly, there is also a minimum limit for the priority satisfaction of claims (ZVG § 10, subsection 3, and WEG § 18, subsection 2, clause 2).

The general view in legal literature is that the law is primary and in Estonia, there is no room for case law as a primary source of law. According to this view, the role of the law is prevailing and the precedence remains a source supporting the law. Unlike *common law* countries, a court decision is not a source of law in Estonia, and also the views and reasons provided in a judgement are not binding in other proceedings. Unfortunately, the regulation of joining in compulsory enforcement is so insufficient at the level of the law that to grasp it without case-law is impossible. After all, the conduct of enforcement proceedings is exercise of state authority and must be done only on the grounds and under the procedure strictly set out in law. Due to the insufficiency of the regulation of joining in compulsory enforcement, different en-

enforcement agents interpret the rights of the parties seeking enforcement and of the joined parties seeking enforcement differently, there is no legal clarity as to how to conduct such collective enforcement proceedings, therefore, it also fails to adequately guarantee the rights and interests of the parties to the proceedings and is in need of improvement.

Kasutatud kirjandus

1. Alekand, A. Formaliseerituse printsiibi sisu ja ulatus täitemenetluses. Juridica 2003/5.
2. Alekand, A. Mis on kohtutäituri tasu? Juridica 2004/4.
3. Alekand, A. Proportsionaalsuse printsiip põhiõiguste riive mõõdupuuna täitemenetluses. Doktoritöö. Tartu 2009.
4. Alekand, A. Täitemenetlusõigus. Kirjastus Juura, Tallinn 2017.
5. Andenas, M., Hess, B., Oberhammer, P. Enforcement Agency Practice in Europe. 2005.
6. Annus, T. Riigi funktsioonide delegeerimine eraõiguslikele isikutele kohtutäiturite näitel. Juridica 2002/4.
7. Foerste, U. Pankrotiõigus. Juura: Tallinn 2018.
8. Ikkonen, K. Omandipõhiõigus ja selle piirid. Juridica 2006/1.
9. Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikkus. Magistritöö. 2005.
10. Ikkonen, K. Sundmüügi põhiseaduslikud alused, Juridica 2004/8.
11. Justiitsministeerium. Täitesüsteemi ümberkorraldamise kontseptsioon, lk 2 – https://www.just.ee/sites/www.just.ee/files/taitesusteemi_umberkorraldamise_kontsept_sioon_2019.pdf (05.04.2021).
12. Kennett, W. A. The Enforcement of Judgments in Europe. Oxford University Press 2005.
13. Kranich, H., Sarapuu, A. Võlgniku ja võlausaldaja vastanduvate huvide tasakaal täitemenetluses. Sotsiaaltöö 2018/2.
14. Kutšmei, V. Kohtutäituri kaalutusõigus. Magistritöö. Tartu 2012.
15. Lantin, P. Täitemenetluse ja pankrotimenetluse juhtpõhimõtete võrdlus ning sundmenetluse ühtlustamise võimalused. Magistritöö. Tallinn 2015.
16. Madise, Ü., Narits, R., Vinkel, P. (toimetajad). Eesti Vabariigi põhiseadus. Kommenteeritud väljaanne Juura: Tallinn 2017.
17. Murumets, V. Korterühistu pandiõigus korteriomandi- ja korterühistuseaduse eel-
nõus. Juridica 2013/7.
18. The EJE (European judicial enforcement). Attachments of immovable property. Professional E-note, 2012 – http://www.europe-eje.eu/sites/default/files/pj/fiches/al_fiche5_en_pro_web.pdf (05.04.2021).

19. Tiivel, R. Korterühistu pandiõigus. Riigikogu Toimetised 34/2016 – <https://rito.riigikogu.ee/wordpress/wp-content/uploads/2016/12/Rein-Tiivel-Korteri%C3%BChistu-pandi%C3%B5igus.pdf> (05.04.2021).
20. Tiivel, R. Märgete järjekohast ja muustki kinnistusraamatuga seonduvast. Juridica 2004/9, lk 614-624.
21. Tsiviilkohtumenetluse seadustiku, täitemenetluse seadustiku ja nendega seonduvate teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 779 SE. Seletuskiri – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/043f7243-c21d-3d11-8136-52250abd9ac4/Tsiviilkohtumenetluse%20seadustiku,%20täitemenetluse%20seadustiku%20ja%20nendega%20seonduvate%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus>
22. Täitemenetluse seadustiku eelnõu. 143 SE I. Seletuskiri – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/8edd9f33-5b8d-3a9e-8150-b1d3614dc245/Täitemenetluse%20seadustik> (05.04.2021).
23. Täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 291 SE. Kooskõlastustabel – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/a59de5c3-6e20-4381-a5f2-5671d744281b/Täitemenetluse%20seadustiku%20ja%20kohtutäituri%20seaduse%20muutmise%20ning%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus> (25.04.2021).
24. Täitemenetluse seadustiku ja kohtutäituri seaduse muutmise ning sellega seonduvalt teiste seaduste muutmise seaduse eelnõu. 291 SE. Seletuskiri – <https://www.riigikogu.ee/tegevus/eelnoud/eelnou/a59de5c3-6e20-4381-a5f2-5671d744281b/Täitemenetluse%20seadustiku%20ja%20kohtutäituri%20seaduse%20muutmise%20ning%20sellega%20seonduvalt%20teiste%20seaduste%20muutmise%20seadus> (05.04.2021).
25. Varul, P., Kull, I., Kõve, V., Käerdi, M., Puri, T. (koostajad). Asjaõigusseadus I. Kommenteeritud väljaanne. Juura: Tallinn 2014.

Kasutatud muud allikad

26. Julianus Inkasso OÜ. Julianus Inkasso ülevaade Eesti eraisikute maksehäirete olukorrast 2020 aastal – <https://julianus.ee/julianus-inkasso-ulevaade-eesti-eraisikute-maksehairete-olukorrast-2020-aastal/> (05.04.2021)

27. Justiitsministeerium. 02.04.2013 vastus nr 10-4/13-873-2 selgitustaotlusele. <https://adr.rik.ee/jm/dokument/7181627> (05.04.2021).
28. Justiitsministeerium. 08.07.2013 vastus nr 10-4/13-873-4 selgitustaotlusele. <https://adr.rik.ee/jm/dokument/7184848> (05.04.2021).
29. Justiitsministeerium. 03.12.2014 vastus nr 15 1/14 80813 selgitustaotlusele (autori valduses).
30. Kohtutäitur Oksana Kutšmei büroo statistika seisuga märts 2021. (Materjalid kohtutäitur Oksana Kutšmei valduses.)

Kasutatud Eesti õigusaktid

31. Asjaõigusseadus, RT I 1993, 39, 590...RT I, 22.02.2019, 11.
32. Eesti Vabariigi põhiseadus, RT 1992, 26, 349...RT I, 15.05.2015, 2.
33. Halduskohtumenetluse seadustik RT I, 23.02.2011, 3...RT I, 13.03.2019, 54.
34. Kinnistusraamatuseadus RT I 1993, 65, 922...RT I, 22.12.2020, 40.
35. Kohtutäituri ametitegevuse ja selle üle järelevalve teostamise kord, RTL 2001, 30, 36 ... RTL 2005, 91, 1366 (kehtivuse lõpp 31.12.2005)
36. Kohtutäiturimäärustik, RTL 2009, 98, 1456...RT I, 21.04.2021, 24.
37. Kohtutäituri seadus RT I 2009, 68, 463... RT I, 09.04.2021, 6.
38. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus RT I, 13.03.2014, 3...RT I, 09.10.2020, 5.
39. Kriminaalmenetluse seadustik RT I 2003, 27, 166...RT I, 29.12.2020, 10.
40. Maksukorralduse seadus RT I 2002, 26, 150...RT I, 09.04.2021, 11.
41. Perekonnaseadus RT I 2009, 60, 395...RT I, 27.10.2020, 15.
42. Pankrotiseadus RT I 2003, 17, 95... RT I, 04.01.2021, 49.
43. Perekohustuste seadus, RT I, 08.07.2016, 1...RT I, 22.03.2021, 15.
44. Tsiviilkohtumenetluse seadustik RT I 2005, 26, 197...RT I, 09.04.2021, 17.
45. Tsiviilseadustiku üldosa seadus RT I 2002, 35, 216...RT I, 22.03.2021, 8.
46. Täitemenetluse seadustik, RT I 1993, 49, 693... RT I 2005, 40, 312 (kehtivuse lõpp 31.12.2005).
47. Täitemenetluse seadustik, RT I 2005, 27, 198...RT I, 09.04.2021, 3.
48. Võlaõigusseadus RT I 2001, 81, 487... RT I, 04.01.2021, 19.

Kasutatud välismaa õigusaktid

49. Saksamaa tsiviilprotsessi seadustikku (Zivilprozessordnung, ZPO), inglise keeles:
https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zpo/index.html (05.04.2021).
50. Saksamaa sundenampakkumise ja sundvalitsemise seadust (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, ZVG), inglise keeles:
https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_zvg/englisch_zvg.html (05.04.2021).
51. Saksamaa kohtukulude seadus (Gerichtskostengesetz, GKG), inglise keeles:
https://www.gesetze-im-internet.de/gkg_2004/ (05.04.2021).
52. Saksa korteriomandiseadus (Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz WEG)), inglise keeles:
http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_woeigg/index.html (05.04.2021).

Kasutatud kohtupraktika

Riigikohtu praktika

53. RKPJKo 3-4-1-16-05
54. RKTkm 2-19-6210
55. RKTkm 2-19-9046
56. RKTkm 2-20-12697
57. RKTkm 3-2-1-14-10
58. RKTkm 3-2-1-18-14
59. RKTkm 3-2-1-20-17
60. RKTkm 3-2-1-38-08
61. RKTkm 3-2-1-46-10
62. RKTkm 3-2-1-48-04
63. RKTkm 3-2-1-66-17
64. RKTkm 3-2-1-79-06
65. RKTkm 3-2-1-95-15
66. RKTkm 3-2-1-104-15
67. RKTkm 3-2-1-108-15
68. RKTkm 3-2-1-113-15
69. RKTkm 3-2-1-140-07
70. RKTkm 3-2-1-164-13

71. RKTkm 3-2-1-167-10

72. RKÜKm 3-3-1-15-12

73. RKÜKm 3-3-1-50-10

Ringkonnakohtu praktika

74. TLRm 2-14-54740

75. TLRm 2-16-3625

76. TLRm 2-16-4125

77. TLRm 2-16-4652

78. TLRm 2-17-7169

79. TLRm 2-19-12692

80. TLRm 2-20-7566

81. TLRm 2-20-11484

82. TLRo 2-13-16205

83. TLRo 2-15-18647

84. TLRo 2-16-1836

85. TLRo 2-17-15175

Maakohtu praktika

86. HKMm 2-14-58477

87. PMKm 2-17-7664

88. TMKo 2-14-61323

Kasutatud välismaa kohtupraktika

89. Saksa Föderaalkohtu (BGH) 17. aprilli 2008. aasta otsus - V ZB 14/08